

Stadt Elsfleth

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Innenstadt

**Teil A:
Kommunale Entwicklungssituation**

**Teil B:
Gebietsbezogener Teil:
Vorbereitende Untersuchungen**

Mai 2010



TEIL A	Stadt Elsfleth - Entwicklungssituation.....	3
1	Lage im Raum	3
2	Zusammenfassung – Entwicklungssituation	4
3	Einwohnerzahl und -entwicklung	5
4	Entwicklung der Haushaltszahlen.....	12
5	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.....	13
5.1	Situation des Einzelhandels in der Stadt Elsfleth	16
5.2	Maritimer Campus	21
5.3	Situation Tourismus	25
6	Finanzausstattung der Stadt Elsfleth.....	27
7	Wohnungsmarkt.....	28
8	Soziale Infrastruktur / Bildung.....	29
9	Die gemeindliche Entwicklung	30
9.1	Geschichte der Stadt Elsfleth	30
9.2	Funktion in der Region, Kooperationen	35
9.3	Ziele und Potentiale für die gemeindliche Entwicklung.....	35
9.3.1	Ziele für die Flächennutzung - Details	36
9.3.2	Umsetzung der Entwicklungsziele in konkretisierende Bebauungspläne: ...	38
10	Beteiligung der Bewohner/ Eigentümer.....	40

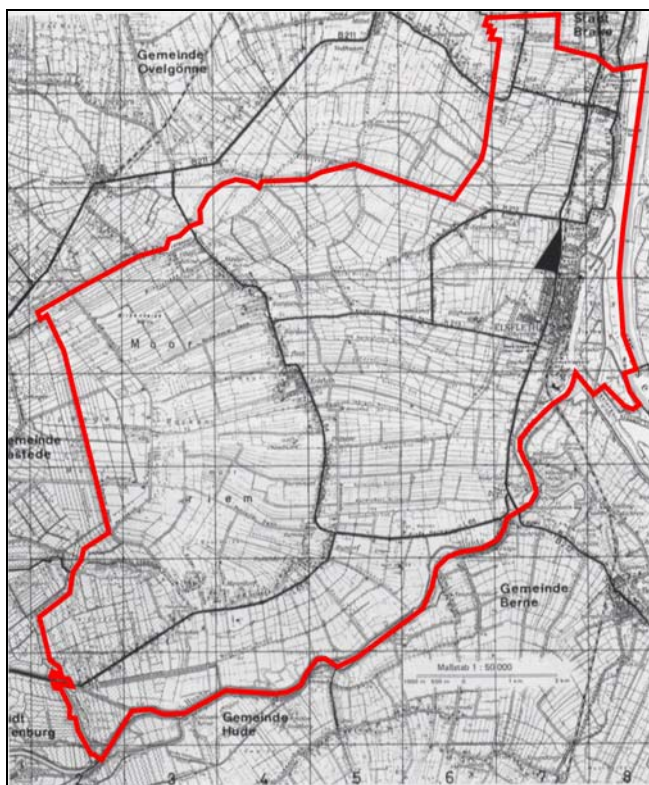
TEIL A Stadt Elsfleth - Entwicklungssituation

1 Lage im Raum

Die Stadt Elsfleth liegt im Landkreis Wesermarsch zwischen den Oberzentren Oldenburg (23 km südwestlich), Bremen (41 km südöstlich) und Bremerhaven (44 km nördlich). Der Landkreis Wesermarsch ist durch eine bandartige/punktaxiale Besiedelung entlang der Weser, bzw. entlang Erschließungsstraßen geprägt. Im übrigen Kreisgebiet ist der Anteil zusammenhängend besiedelter Flächen als deutlich gering einzustufen. Die Weser stellt eine räumliche Zäsur und eine Verkehrsbarriere dar (bezogen auf Bremen und Bremerhaven), die einer Einbindung in das norddeutsche Zentren- und Siedlungsgefüge deutliche Grenzen aufweisen.¹

Das Stadtgebiet Elsfleths grenzt nördlich an die Stadt Brake (Unterweser) und die Gemeinde Ovelgönne, westlich an die Gemeinde Rastede und die Stadt Oldenburg. Im Süden grenzen die Gemeinden Hude und Berne an. Das Stadtgebiet untergliedert sich in die Ortsbereiche Elsfleth- Stadt, Oberhammelwarden, Sandfeld, Lienen, Neuenfelde, Huntebrück und Moorriem.

Abbildung 1: Gemeindegebiet der Stadt Elsfleth



Quelle: Stadt Elsfleth, eigene Bearbeitung

Die Bundesstraße 212 verläuft durch das Stadtgebiet und fungiert als Anbindung Richtung Norden (Nordenham, Bremerhaven) und zum südlichen Kreisgebiet.

¹ Aus der Erläuterung zum Flächennutzungsplan, S. 13

Die A 28 (Anschlussstelle Ganderkesee West 24km entfernt) verläuft südlich und die A 29 westlich (Anschlussstelle Oldenburg-Ohmstede 17km entfernt). Über die von der B212 abgehenden Landes- und Kreisstraßen ist die weitere Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

In Elsfleth gibt es einen Bahnhof, der an die Bundesbahnhauptstrecke Bremen- Nordenham-Blexen angebunden ist.

Die Hunte begrenzt angrenzend zum Bahnhof östlich das Stadtgebiet. Die Hunte trifft südwestlich aus Oldenburg kommend in Elsfleth auf die Unterweser. Weitere Wasserwegeverbindungen sind der Küstenkanal und der Mittellandkanal, durch die ein Anschluss an Nordrhein- Westfalen besteht.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist Elsfleth als Grundzentrum festgelegt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. (s. Teil B, Kapitel 3.2)

Abbildung 2: Lage im Raum



Quelle: <http://www.bbs-wesermarsch.de/bbswm/images/bilder/webkarte1.jpg>

2 Zusammenfassung – Entwicklungssituation

Die Entwicklungssituation der Stadt Elsfleth ist gekennzeichnet durch:

- Eine Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2005 und eine seitdem rückläufige Einwohnerzahl, die ihre Ursache sowohl in negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung hat als auch in negativen Wanderungssalden
- Diese Entwicklung bleibt hinter den Bevölkerungsprognosen zurück, die bis 2015 Bevölkerungszunahme erwarten.

- Eine sehr hohe Bildungszuwanderung sowie eine Alterszuwanderung; parallel findet eine hohe Familienabwanderung und auch eine Abwanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte statt.
- Eine hinsichtlich der Altersstruktur junge Bevölkerung (die ihre Ursachen in der Bildungszuwanderung hat)
- Einen kontinuierlichen Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung
- Einen auf Landkreisebene erwarteten Rückgang der Haushaltszahl – verbunden mit einer deutlichen Umstrukturierung: starker Rückgang bei den größeren Haushalten, leichte Zunahme der kleinen Haushalte
- Mit der Fachhochschule, Fachbereich Seefahrt, und dem Maritimen Campus gibt es in Elsfleth hochrangige Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Die Lage an der Hunte / Weser führen weiterhin zu attraktiven Umfeldbedingungen für Wasser- und Radtourismus
- Der Einzelhandel am Ort ist vor allem auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet (Grundzentrum)

3 Einwohnerzahl und -entwicklung

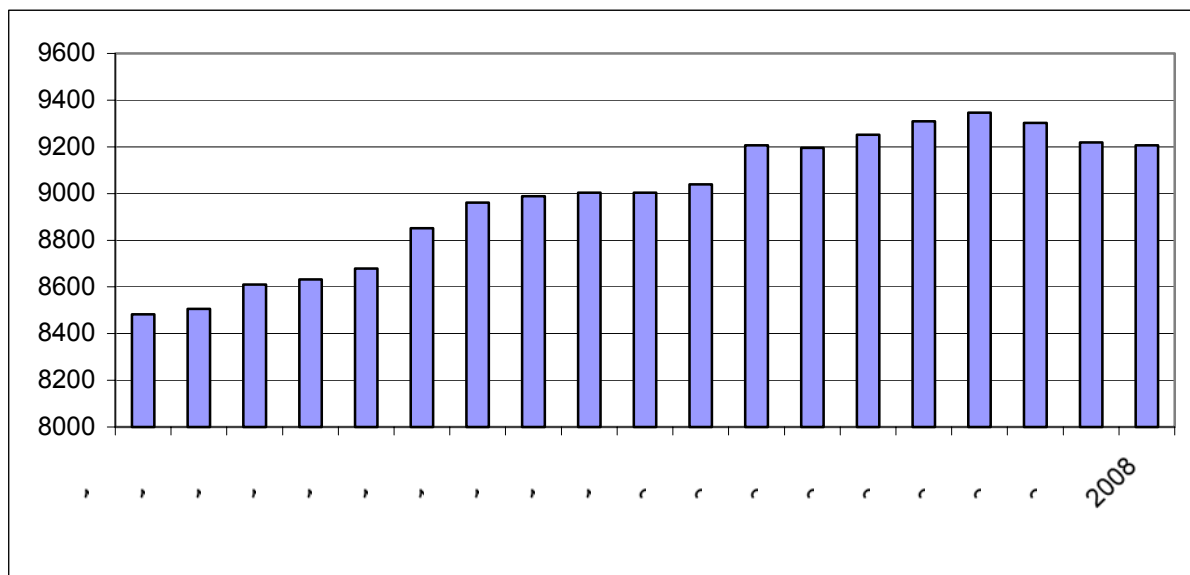
Insgesamt leben 9.206 Einwohner in der Stadt Elsfleth (31.12.2008).

Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elsfleth. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl bis 2005 kontinuierlich gestiegen auf 9.346 Einwohner - mit Ausnahme des Jahres 2002 mit leichtem Rückgang.

Seit 2006 ist die Bevölkerungszahl rückläufig.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elsfleth



Quelle: LSKN

Der Vergleich mit dem Landkreis (s. Tab. 1) macht deutlich, dass

- das Wachstum der Stadt im Zeitraum 1990- 2008 mit 8,5% deutlich über der Wachstumsrate des Landkreises mit 1,7% liegt.
- Der Bevölkerungsrückgang zwischen 2006 und 2008 in Elsfleth schwächer ist als im Landkreis (0,2 Prozentpunkte)

- Der Bevölkerungsrückgang in der Stadt später eingesetzt hat als im Landkreis.

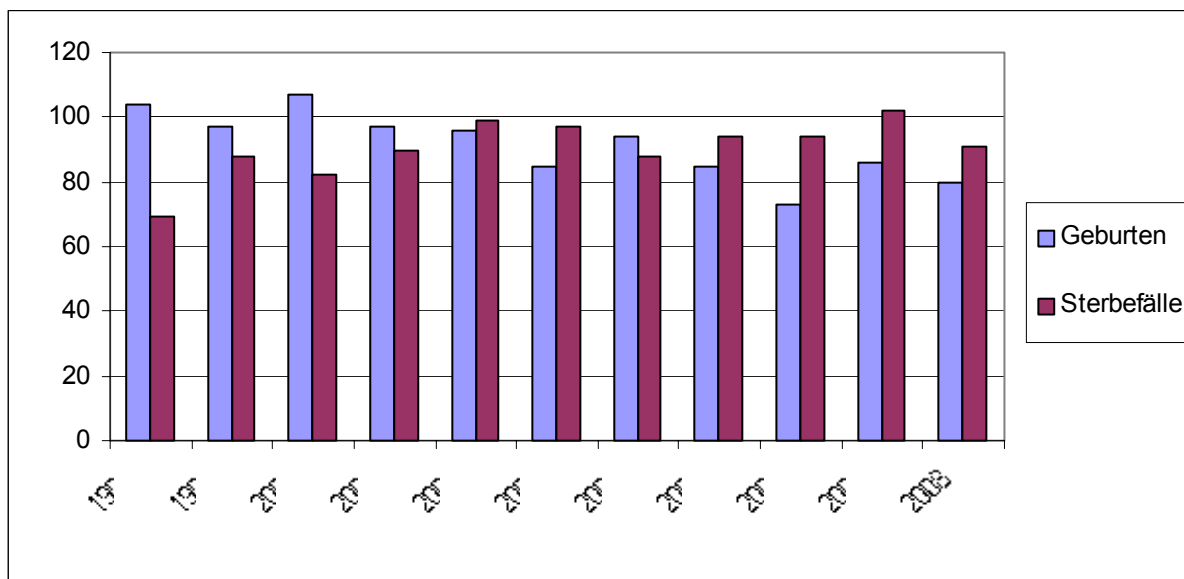
Tabelle 1: Veränderung der Bevölkerungszahlen

	Elsfleth		Wesermarsch	
	absolut	relativ	absolut	relativ
1990 - 2008	724	8,50%	1555	1,70%
1990 - 2000	557	6,60%	3671	4,00%
2001 - 2005	139	1,50%	-607	-0,60%
2006 - 2008	-97	-1%	-1126	-1,20%

Quelle: LSKN

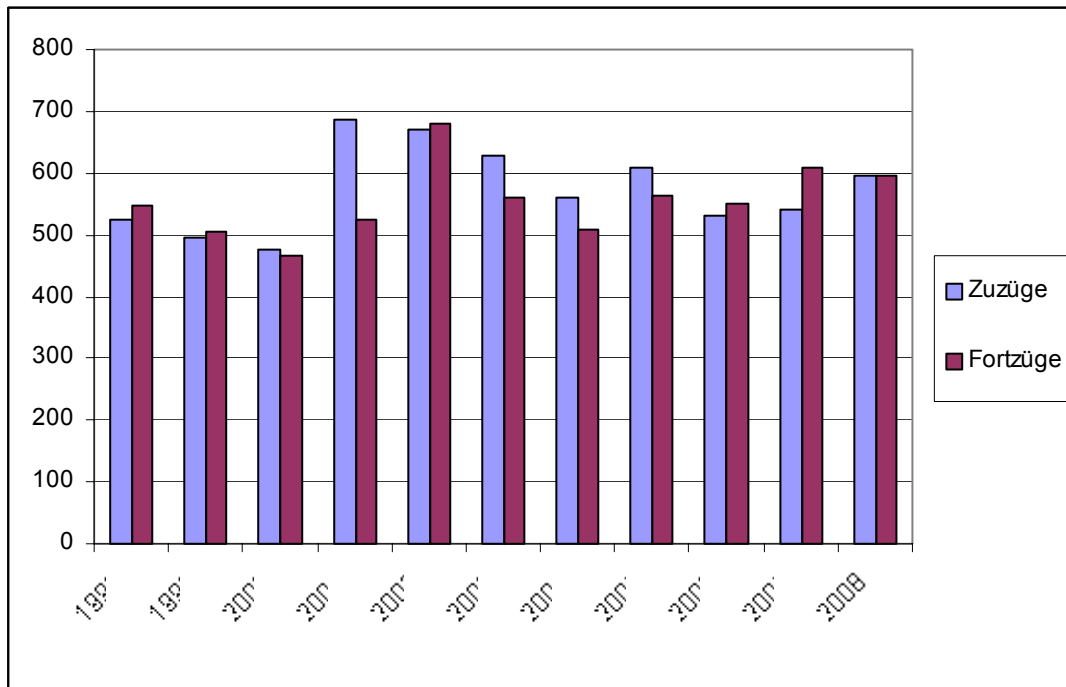
Aus den folgenden Abbildungen wird deutlich, dass der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ ist - die Anzahl der Sterbefälle liegt seit 2005 in Elsfleth deutlich höher als die Anzahl der Geburten. In der Entwicklung der Zu- und Abwanderung (s. Abb. 5) wird deutlich, dass die Zahl der Abwanderungen seit 2006 höher ist als die der Zuwanderungen.

Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elsfleth



Quelle: LSKN

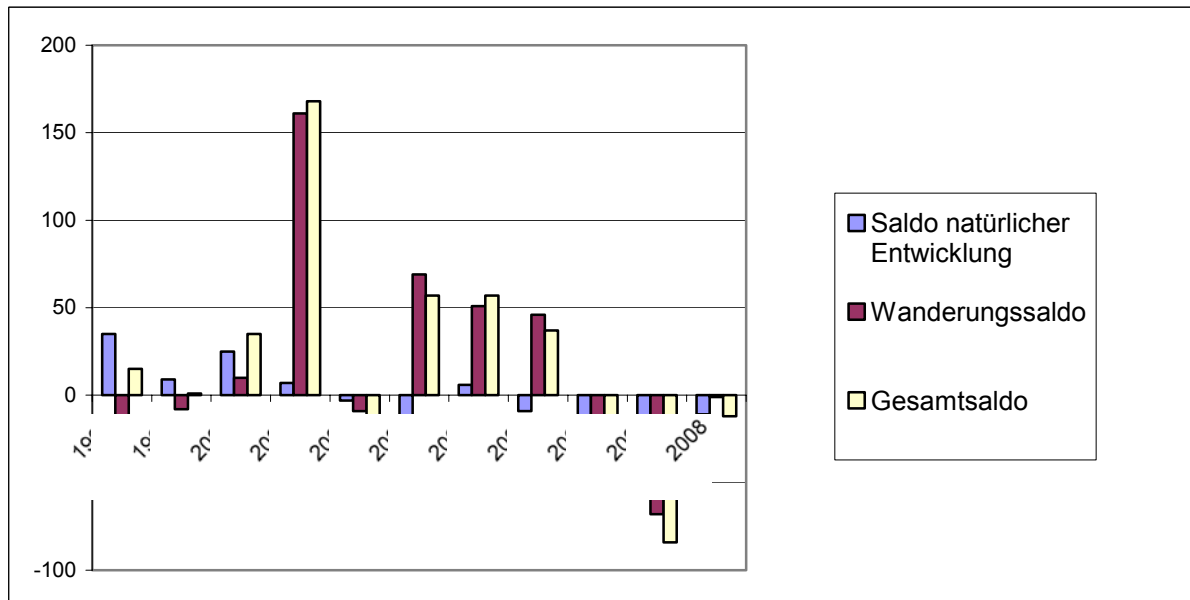
Abbildung 5: Entwicklung der Wanderungen in der Stadt Elsfleth



Quelle: LSKN

Die Ursache der Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre liegt somit sowohl in der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch den negativen Wanderungssalden.

Abbildung 6: Bevölkerungsbewegung in der Stadt



Quelle: LSKN

Die Struktur der Zu- und Fortzüge Stadtgebiet Elsfleth ist gekennzeichnet durch:
(Quelle: Bertelsmann)

- Sehr hohe Bildungszuwanderung (Bildungswanderung: 18-24-jährige); diese lag 2005 bei 25,8 Personen pro 1000 Einwohner dieser Altersgruppen in der Stadt und damit deutlich über dem Vergleichswert des Landkreises, der mit –25,6 Personen hohe Bildungsabwanderungen zu verzeichnen hat. Im Landesdurchschnitt zieht eine Person/1000 Einwohner in dieser Altersgruppe zu.
- Hohe Familienabwanderung (Wanderung der unter 18-jährigen zusammen mit denen der 30- 49-jährigen); sie liegt mit -5,3 Personen dieser Altersgruppen pro 1000 Einwohner (im Jahr 2007) höher als im Landkreis (+1,2) und in Niedersachsen (+1,7),
- Abwanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte: -3,9 Personen / 1000 Einwohner in der Altersgruppe der 50-64-jährigen. Landkreis und Land verzeichnen Zuwächse dieser Altersgruppen von 2,5 Personen im Landkreis und 2,0 Personen in Niedersachsen,
- Alterszuwanderung liegt mit 3,4 Personen / 1000 Einwohner in der Altersgruppe der 65- bis 99-jährigen deutlich höher als im Landkreis (+0,7) und in Niedersachsen (+0,9).

Die Stadt wird kategorisiert als „Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“ (Typ 6 der Bertelsmann-Kategorien).

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Prognose der Bertelsmann-Stiftung:

- Für Elsfleth wird noch bis zum Jahr 2015 ein Bevölkerungswachstum erwartet (+0,8%) und ab 2015 einen Rückgang von zunächst 0,2% und ab 2020 von 0,6% (bis 2025).
- Für den Landkreis Wesermarsch und das Land Niedersachsen werden im Vergleich bereits früher rückläufige Einwohnerzahlen erwartet und auch die Abnahmen werden größer prognostiziert, als in Elsfleth
- Die Bevölkerungsabnahme ab 2015 wird geringer prognostiziert als die Zunahmen zuvor, so dass sich insgesamt ein leichtes Bevölkerungswachstum über den Betrachtungszeitraum ergibt (s. Abb. 7).

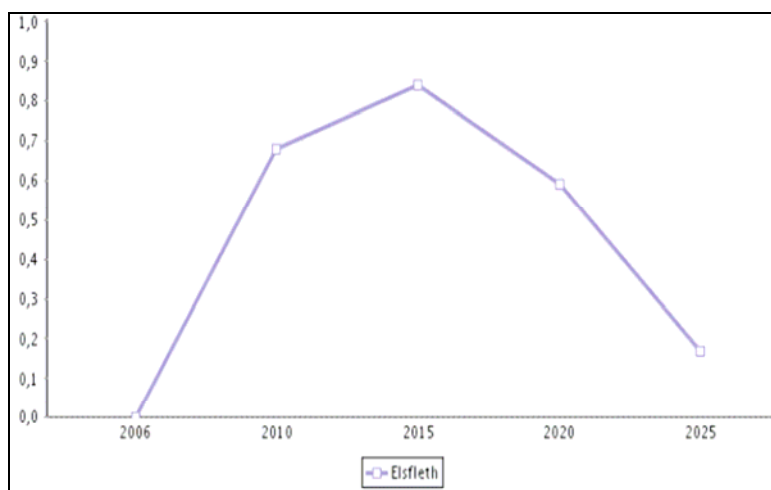
Es ergibt sich erkennbar eine Abweichung zwischen der Prognose – die zwischen 2006 und 2010 Bevölkerungszunahme darstellt – und der realen Entwicklung, die 2006 –2008 bereits durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet war. Ursache ist allem der negative Wanderungssaldo; die Ursachen hierfür sind kritisch zu prüfen (können ggf. Zuwanderungspotentiale nicht realisiert werden? Aus welchen Gründen?).

Tabelle 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

	Elsfleth	Wesermarsch	Niedersachsen
2006-2025	0,2 %	-6,6 %	-1,4 %
2006-2010	0,7 %	-1,4 %	0,0 %
2010-2015	0,1 %	-1,9 %	-0,3 %
2015-2020	-0,2 %	-1,8 %	-0,5 %
2020-2025	-0,4 %	-1,7 %	-0,6 %

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Abbildung 7: Prognostizierte relative Bevölkerungsentwicklung für Elsfleth



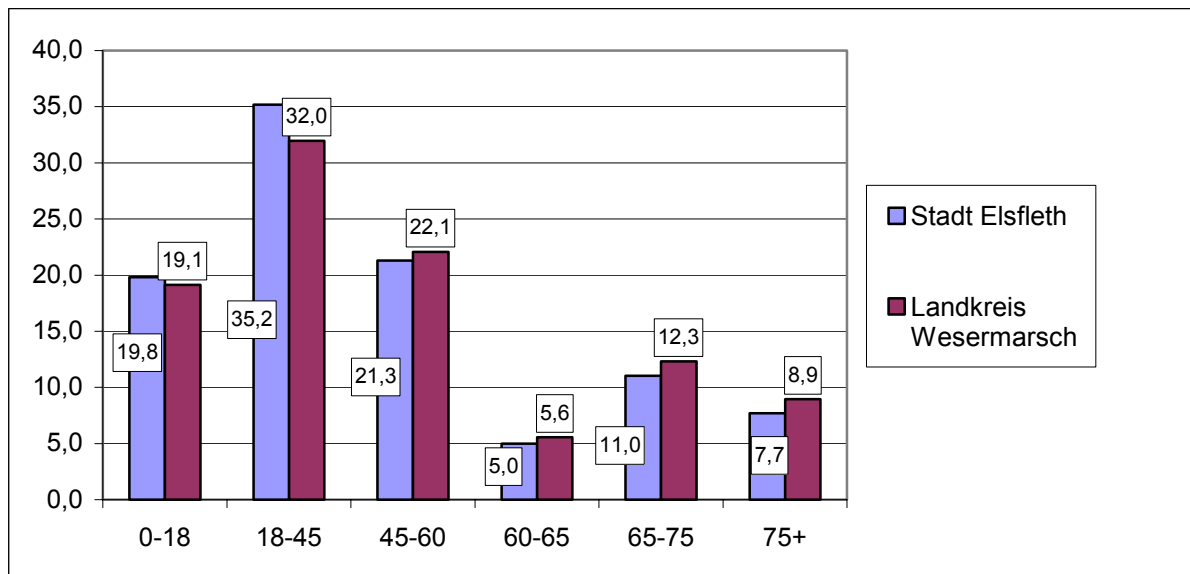
Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Altersstruktur

Im Vergleich der aktuellen Altersstruktur mit der des Landkreises wird deutlich, dass

- das Durchschnittsalter der Elsflether Bevölkerung jünger ist als im Landkreisdurchschnitt: der Anteil der Minderjährigen liegt knapp einen Prozentpunkt über dem Landkreiswert, der der 18-45-Jährigen ist über drei Prozentpunkte höher
- die Anteile der älteren Bewohnergruppen dagegen geringer sind – alle Altersgruppen ab 45 Jahre sind schwächer besetzt, als auf Landkreisebene.

Abbildung 8: Altersstruktur 2008

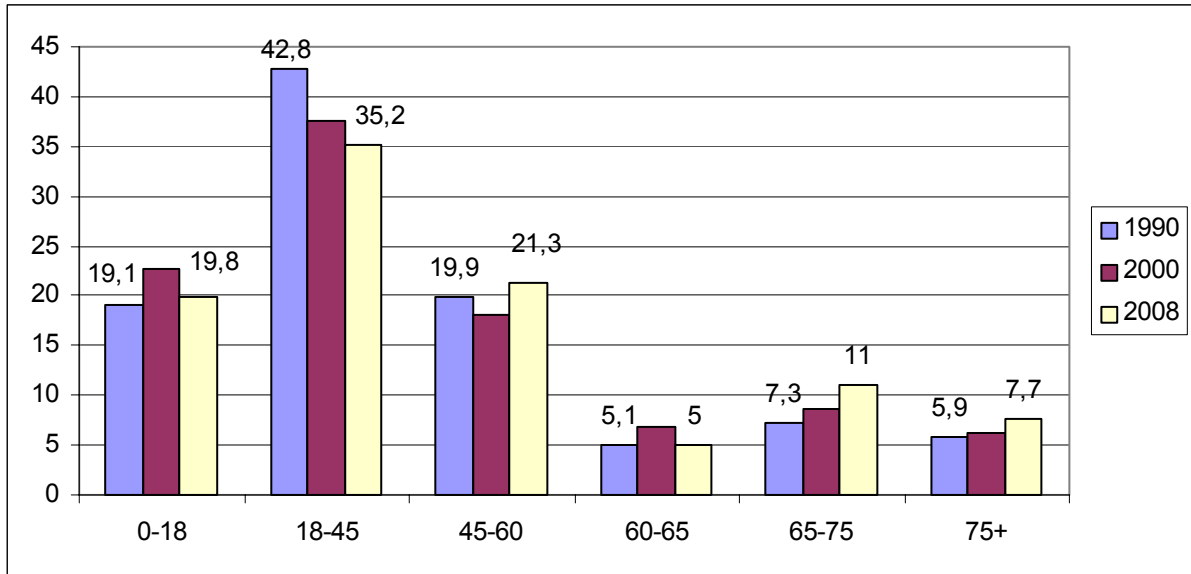


Quelle: LSKN (Stand 31.12.2008)

Die Entwicklung der Alterstruktur zeigt, dass

- auch in Elsfleth die Anteile der über 65jährigen in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen haben
- parallel ist der Anteil der 18-45jährigen gesunken – dies bildet die bereits beschriebene Bildungsabwanderung ab.
- im Vergleich 1990 bis 2008 ist der Anteil der unter 18jährigen stabil geblieben; der Vergleich der Jahre 2000 und 2008 zeigt jedoch auch hier einen Rückgang, der die Familienabwanderung abbildet.

Abbildung 9: Altersstruktur der Stadt Elsfleth im Vergleich

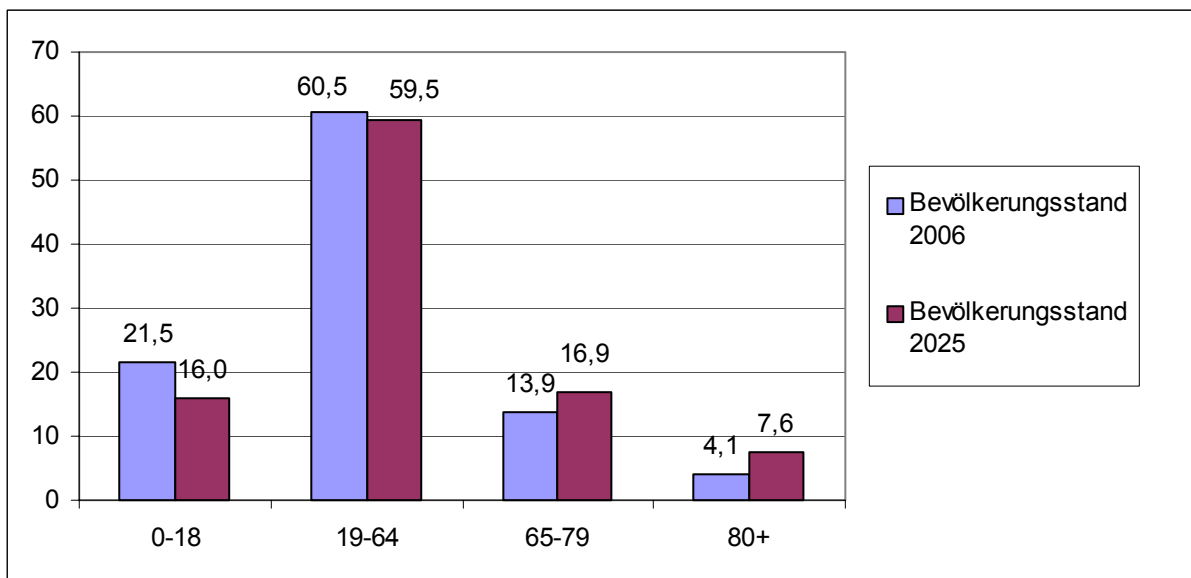


Quelle: Bertelsmann-Stiftung

In der Prognose der Altersstruktur wird deutlich (vgl. Abb. 10), dass

- bis zum Jahr 2025 die Bevölkerungsanteile über 65 weiter zunehmen werden (+6,5 Prozentpunkte).
- dennoch die Anteile der über 65jährigen in Elsfleth unter denen des Landkreises insgesamt bleiben

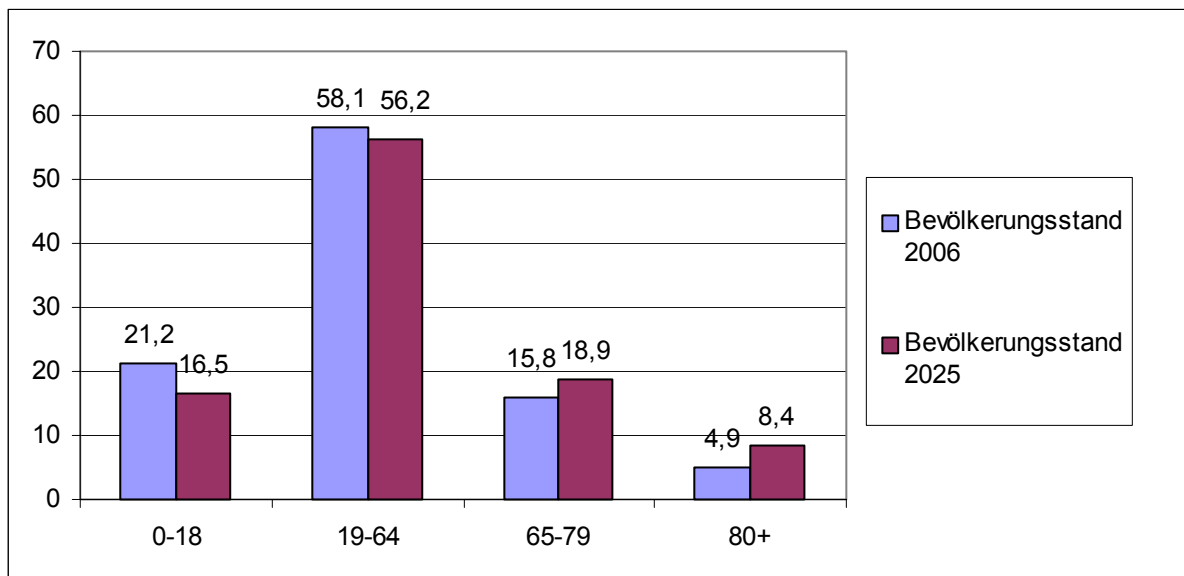
Abbildung 10: Prognostizierte Altersstruktur der Stadt Elsfleth (2006 – 2025)



Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Zum Vergleich: Landkreis Wesermarsch

Abbildung 11: Prognostizierte Altersstruktur im Landkreis Wesermarsch (2006 – 2025)



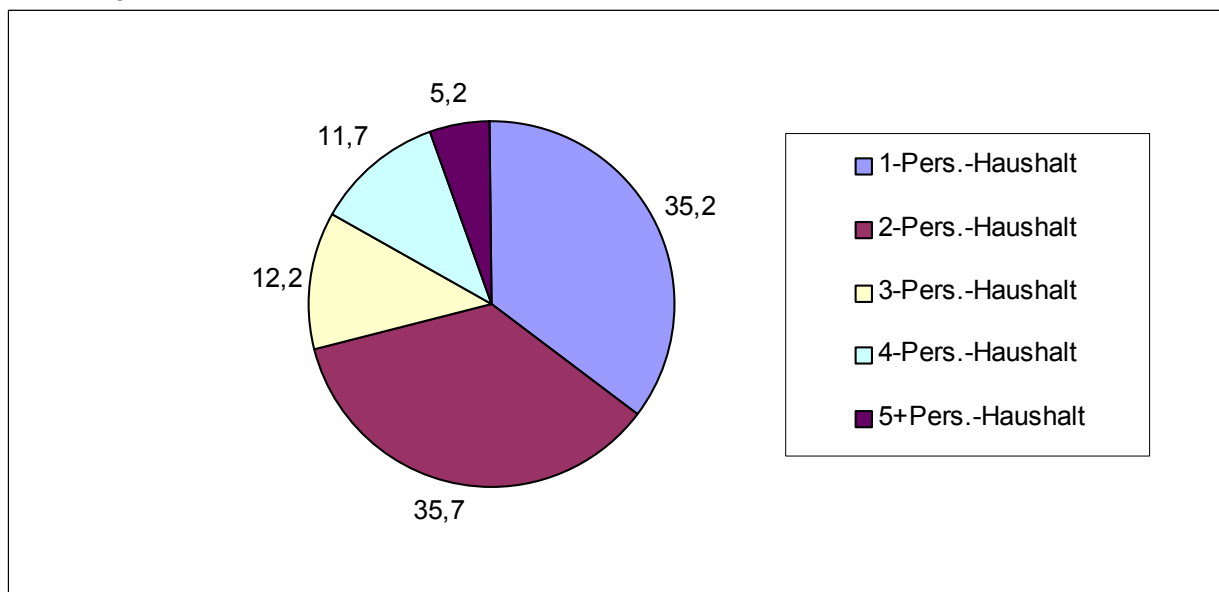
Quelle: Bertelsmann-Stiftung

4 Entwicklung der Haushaltzahlen

Es liegen ausschließlich Daten für den Landkreis Wesermarsch vor:

- Derzeit gibt es insgesamt 42.308 Haushalte im Landkreis.
- Mit je 35 % sind der überwiegende Teil 1- und 2-Personenhaushalte.
- Im Durchschnitt leben 2,19 Personen in einem Haushalt (Vergleichswert Niedersachsen: 2,09)

Abbildung 12: Haushaltsstruktur im Landkreis Wesermarsch (in Prozent)



Quelle: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2008

Insgesamt wird bis 2025 für den Landkreis eine Abnahme der Haushaltszahl von 5% prognostiziert (Basisjahr 2007).

Dabei verändert sich die Haushaltsstruktur deutlich (vgl. nachfolgende Tabelle):

- die Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte nimmt leicht zu
- die Zahl der 3- und mehr Personenhaushalte sinkt deutlich.

Tabelle 3: Haushaltsprognose für den Landkreis Wesermarsch (2007-2025)

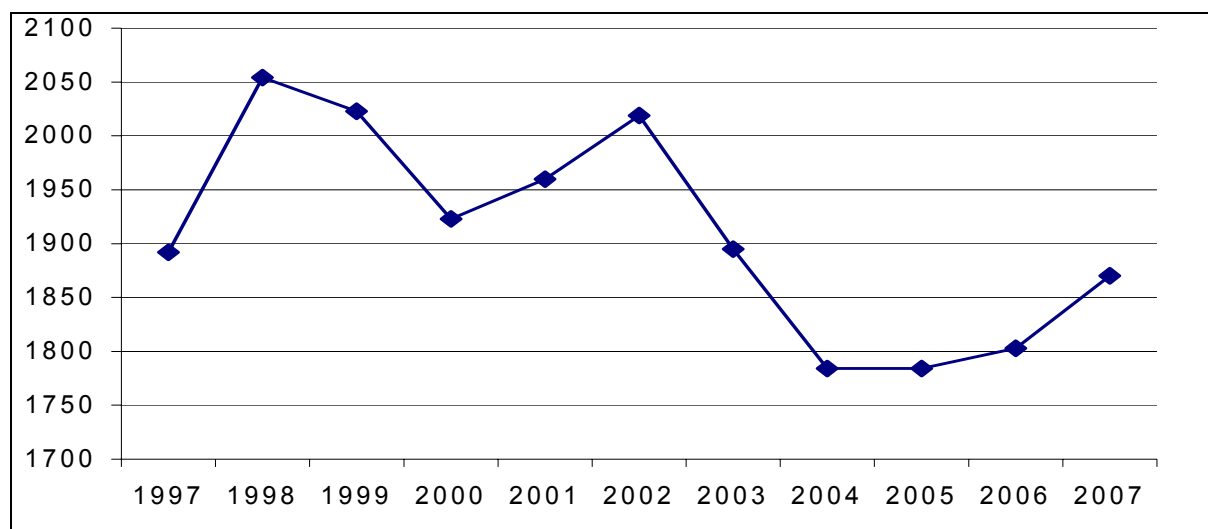
Haushalte insgesamt	- 2.089 (-5%)
Einpersonen	+ 895 (+6%)
Zweipersonen	+ 756 (+5%)
Dreipersonen	- 1.496 (-29%)
Vierpersonen	- 1.382 (-28%)
Fünf und mehr Personen	- 789 (-36%)

Quelle: NBank

5 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

- Aktuell (Stand 30.06.2007) liegt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsplatz) bei 1.870
- Die Entwicklung dieser Beschäftigtenzahl ist im betrachteten Zeitraum deutlich schwankend, seit 2004 in der Tendenz positiv (vgl. nachfolgende Abbildung).
- In den Vorjahren 2000 bis 2004 lag allerdings ein deutlicher Rückgang um über 200 Beschäftigte vor.

Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigte im Stadtgebiet



Quelle: LSKN

Tabelle 4 zeigt, dass bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Elsfleth

- der Bereich Produzierendes Gewerbe mit 50% deutlich dominiert.
- Mit einem Anteil von 29,1% der Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr folgt.
- Der Dienstleistungssektor einen Anteil von 18,4% einnimmt.
- In der Entwicklung von 2003 bis 2007 die Bereiche Dienstleistung (<1%) und Handel, Gastgewerbe und Verkehr (< 1%) leicht rückläufig sind
- im Bereich Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sind leichte Zuwächse zu verzeichnen (+ 0,3 Prozentpunkt).

Tabelle 4: SVP- Beschäftigte in der Stadt Elsfleth nach Sektoren

	2003		2007	
A - Z insgesamt (einschl. ohne Angabe)	1895	Anteil:	1870	Anteil:
A + B Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	41	2,2	46	2,5
C - F Produzierendes Gewerbe	947	50,0	935	50,0
G - I Handel, Gastgewerbe und Verkehr	535	28,2	544	29,1
J - Q Dienstleistungen	372	19,6	345	18,4

Quelle: LSKN

Im Vergleich mit dem Landkreis (s. Tab. 5) wird deutlich, dass

- auch im Landkreis das Produzierende Gewerbe der stärkste Sektor ist
- Elsfleth jedoch einen deutlich höheren Beschäftigtenanteil im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr aufweist
- während auf Landkreisebene der Dienstleistungssektor stärker ist.

Tabelle 5: SVP- Beschäftigte des Landkreises Wesermarsch nach Sektoren

	2003		2007	
A - Z insgesamt (einschl. ohne Angabe)	24740	Anteil:	24347	Anteil:
A + B Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	462	1,9	457	1,9
C - F Produzierendes Gewerbe	11806	47,7	12038	49,4
G - I Handel, Gastgewerbe und Verkehr	4755	19,2	4998	20,5
J - Q Dienstleistungen	7713	31,2	6849	28,1

Quelle: LSKN

Tabelle 6 zeigt, dass bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich des **Produzierenden Gewerbes**

- mehr als die Hälfte (67,4 %) der Beschäftigten im Bereich des verarbeitenden Gewerbes tätig sind;
- die absolute Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ist seit 2003 gesunken, im Anteil der Gesamtbeschäftigten jedoch gleichbleibend (s. Tab. 6).

Tabelle 6: SVP-Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe

	2007	
gesamt Produzierendes Gewerbe	935	Anteil
Verarbeitendes Gewerbe	630	67,40%
Energieversorgung	10	1,10%
Baugewerbe	295	31,60%

Quelle: LSKN

Wichtige Gewerbebetriebe in der Stadt sind das Omni- Pac Verpackungsmittelwerk (bis 500 Arbeitnehmer) und die Elsflether Werft (bis 100 Arbeitnehmer) sowie die Sperling Anlagenbau und die Firma Tiesler Hoch- und Tiefbau.

Im Bereich **Handel, Gastgewerbe, Verkehr** (s. nachfolgende Tabelle) ist festzustellen, dass

- die Beschäftigtenzahl insgesamt leicht gestiegen ist.
- die meisten Arbeitnehmer im Bereich Verkehr- und Nachrichtenübermittlung tätig sind; (Verkehr: die Schifffahrt dominiert mit 79% der Beschäftigten),
- im Bereich Handel, Instandhaltung u. Rep. v. Kfz zu Geb. gütern ein Rückgang der Beschäftigten von 2003 zu verzeichnen ist (-5,9%)
- die Zahl der Beschäftigten im Gastgewerbe absolut sehr gering ist.

Tabelle 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Elsfleth im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr

	2003	2007	
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	535	544	Anteil
Handel, Instandhaltung u. Rep.v.Kfz zu.Geb.gütern	205	193	35,50%
Gastgewerbe	45	37	6,80%
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	285	314	57,70%

Quelle: LSKN

Die Beschäftigtenentwicklung im **Dienstleistungssektor** ist leicht rückläufig (s. Tab. 8). Der größte Beschäftigtenanteil liegt in den öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Tabelle 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Elsfleth im Dienstleistungen

	2004	2007	
J-Q Dienstleistungen	360	345	Anteil:
J + K Kredit- Versicherungs- + Grundstückswesen	145	136	39,40%
L Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialvers	50	43	12,50%
M - P Öffentliche und private Dienstleistungen	165	166	48,10%

Quelle: LSKN

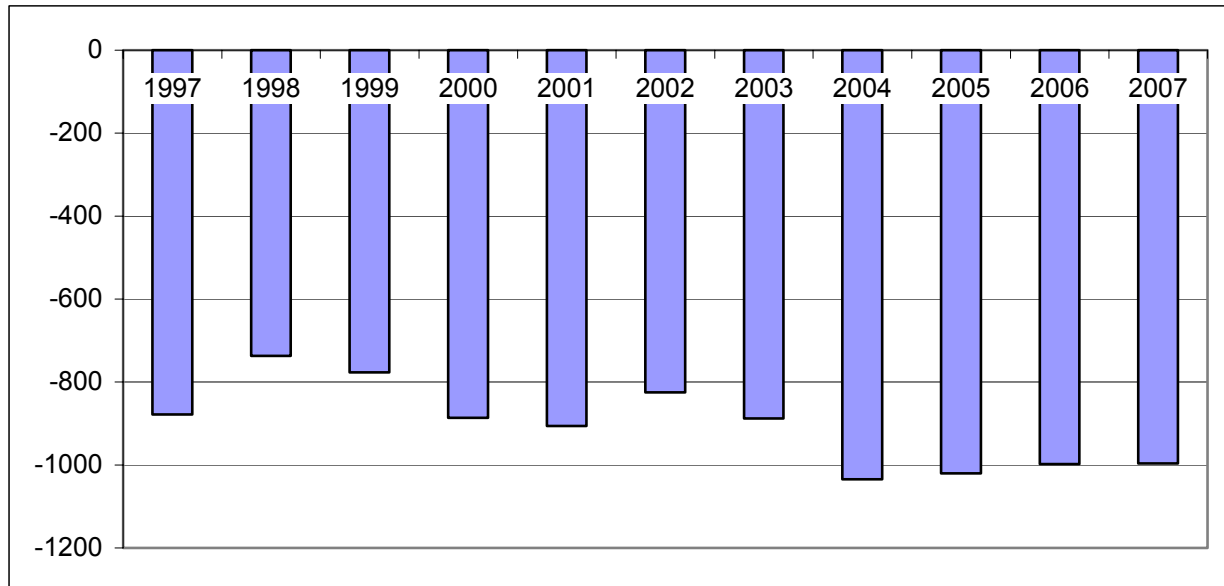
Am Standort Elsfleth gibt es zahlreiche Reedereien sowie mittlere und kleinere Betriebe des Handels, des Handwerks und des Dienstleistungsbereichs (Quelle: Stadt Elsfleth; Arbeitnehmerzahlen regis-online).

Ein weiteres international agierendes Unternehmen Elsfleths war der Briefmarkengroßhandel (Georg- Roll Briefmarken GmbH): das Unternehmen zählte zu den führenden Händlern von

Briefmarkenneuheiten im deutschsprachigen europäischen Raum und beschäftigte ca. 35 Mitarbeiter. Das Unternehmen wurde 2009 verkauft und wird am Standort nicht mehr tätig sein.

Die folgende Abbildung zeigt, dass – trotz der vorhandenen Arbeitsstätten am Ort - die Zahl der Auspendler deutlich über der der Einpendler liegt.

Abbildung 14: Pendlersaldo der Stadt Elsfleth



Quelle: LSKN

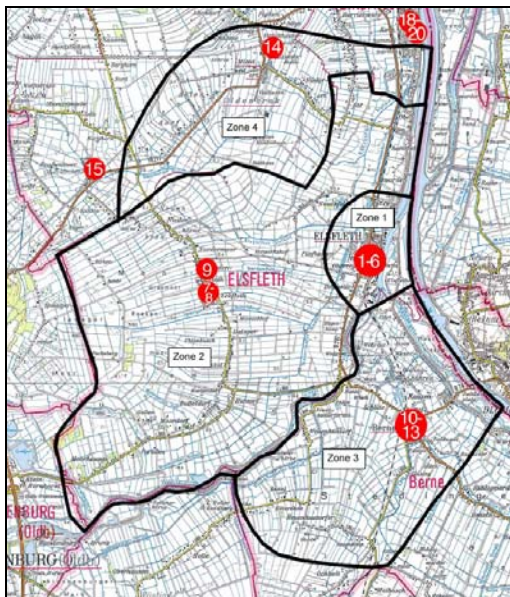
- Der Anteil Hochqualifizierter am Arbeitsort liegt bei 4,2%, der Anteil Hochqualifizierten am Wohnort mit 6,2 % darüber;
 - Der Anteil Arbeitsloser liegt bei 11,5%
 - Die SGB II-Quote liegt insgesamt bei 11,2%.
- (Quelle: Demografiebericht Bertelsmann)

5.1 Situation des Einzelhandels in der Stadt Elsfleth

Die Stadt Elsfleth hat die Bulwien Gesa AG 2005 mit einer Analyse der Situation des Elsflether Einzelhandels beauftragt. Folgende Darstellungen beruhen auf dem Bericht der Einzelhandelsuntersuchung.

Im Gutachten wird die Einheitsgemeinde (EG) Elsfleth betrachtet und das angrenzende Einzugsgebiet, welches wettbewerbsrelevant für das Angebot des Einzelhandels in Elsfleth ist (s. Abb. 15). Die Zonen 1 und 2 sind die Einheitsgemeinde Elsfleth. Zone 3 (Gemeinde Berne) und 4 (Teilbereiche der Gemeinden Ovelgönne und Brake) liegen außerhalb des Gemeindegebiets. Das gesamte Einzugsgebiet hat eine Kaufkraftkennziffer von 90,2 (Quelle: Bulwien Gesa AG 2005).

Abbildung 15: Zonen des Einzugsgebiets Elsfleth



Quelle: Bulwien Gesa Gutachten 2005

Es wird deutlich hervorgehoben, dass

- Die Einheitsgemeinde Elsfleth knapp die Hälfte der Ladenlokale und 76% der Verkaufsflächen aufweist und 75% des Gesamtumsatzes erzielt.
- Besonders im aperiodischen Bereich hohe Umsätze erzielt werden, wobei hier die Besonderheit eines großflächigen Textilanbieters (2.200qm) in Elsfleth-Bardenfleth zu beachten ist.
- Im gesamten Einzugsgebiet ist die Einheitsgemeinde Elsfleth im Einzelhandel deutlich führend in Bezug auf vorhandene anteilige Verkaufsfläche und anteiligen Umsatz - bedingt durch den schwachen Besatz in den Zonen außerhalb der Einheitsgemeinde (Zone 3+4).

Weitere Aussagen des Gutachtens²:

- Im gesamten Einzugsgebiet (Zone 1-4) liegt eine Einzelhandelszentralität von 84 vor; dabei 87 für den periodischen und 80 für den aperiodischen Warenbereich.
- Im Bereich des periodischen Bedarfs ist der hohe Zentralitätswert aufgrund geringer Abflüsse „normgerecht“ (geringere Kaufkraftabflüsse); der recht hohe Wert im aperiodischen Bereich lässt sich u.a. durch den Textil-Anbieter in Elsfleth-Bardenfleth erklären.
- Die Einheitsgemeinde Elsfleth weist eine Kaufkraftbindungsquote von 75% auf. Der Wert signalisiert bedingte Möglichkeiten einer Erhöhung der Kaufkraftbindung.
- *Derzeit werden von diesen 75% Kaufkraftbindung ca. 71 Punkte durch Anbieter in der Einheitsgemeinde Elsfleth realisiert. D.h. die Nachfrage, die im periodischen Sektor aus der Einheitsgemeinde Elsfleth nicht gleich nach außerhalb des Einzugsgebiets abfließt, wird zum größten Teil durch den Einzelhandel der Einheitsgemeinde Elsfleth (Zone 1 und 2) gebunden.*
- Für die Zonen 1 und 2 liegt die Einzelhandelszentralität einem Grundzentrum entsprechend bei 63 für den Einzelhandel insgesamt.

² Quelle: Gutachten Bulwien Gesa AG 2005; wörtlich übernommene Passagen sind kursiv gekennzeichnet

- Mit Zentralitätswerten im periodischen Bereich von 72 und aperiodischen Bereich von 54 liegen für einen grundzentralen Raum plausible Strukturen vor (Zone 1 und 2)
- Ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage der EG Elsfleth fließt an höherrangige Orte ab (z. B. Brake)

Im Kernort Elsfleth sind zwei Lagen voneinander abzugrenzen:

- Die Fußgängerzone in der Steinstraße
- Den Standort für großflächigen Einzelhandel an der B212.

(Weitere Anbieter im Kernort übernehmen gemäß Gutachten nur die Nahversorgungsfunktion ihres engeren Umfeldes.)

Die Bereiche sind etwa 10 Gehminuten voneinander entfernt.

Lagebereich Steinstraße (Fußgängerzone)

- Die Steinstraße verfügt über 38% der Verkaufsfläche und 30% des Umsatzes im Kernort
- Dabei ist der Besatz (Anteile qm Verkaufsfläche) mit innenstadttypischen aperiodischen Sortimenten dominant:
 - 85% sonstige Hartwaren (z.B. Hausrat, Heimwerkerbedarf)
 - 33% Elektro/ Technik
 - 26% DIY/ Garten/ Freizeit
 - 16% Modischer Bedarf
- Nur ein Fünftel der Verkaufsfläche im Zentrum umfasst periodische Sortimente – Angebote des täglichen Bedarfs sind im Zentrum kaum vertreten (Getränkemarkt, Drogeriemarkt).
- In der Steinstraße finden sich vornehmlich inhabergeführte Geschäfte.
- Die Größenstrukturen der Ladeneinheiten sind wie auch die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse kleinteilig (die durchschnittliche Ladengröße liegt bei ca.: 100 qm) Flächenerweiterungen sind vermutlich nicht ohne den Eingriff in die historische Bausubstanz durchzuführen
- Es liegt eine im Vergleich niedrige durchschnittliche Raumleistung (Umsatz/qm) vor, die auf eine gewisse Schwäche des Besatzes hinweist.

Das Zentrum ist ein Einzelhandelsstandort unter mehreren in Elsfleth, es übernimmt vor allem Versorgungsfunktionen bei innenstadttypischen aperiodischen Sortimenten – die Rolle für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist eher schwach.

Lagebereich B212- Oberrege

- Standort der periodischen Hauptanbieter Elsfleths: Comet (inzwischen REWE), Lidl+ Bäcker, Aldi
- überwiegend periodisches Sortiment, während das aperiodische Randsortiment als Aktionsware angeboten wird
- Durchschnittliche Ladengröße ca. 628qm
- 4 Anbieter mit 51% der Verkaufsfläche des Kernorts³ und 60% des Umsatzes des Kernorts
- sehr gute Erreichbarkeit (Lage an der Bundesstraße) und Parkmöglichkeiten

Der Bebauungsplan 47 Sondergebiet Oberrege sichert die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung dieses Standortes .

³ Zone 1 in der Einzugsgebiet- Darstellung

Für die Positionierung des Elsflether Einzelhandels sind folgende Standorte mit wettbewerbslimitierenden Besatz zu berücksichtigen:

- in erster Linie der Einzelhandel im Mittelzentrum Brake (insbesondere die Fachmarkttagglomeration Weserstraße).
- An zweiter Stelle der Einzelhandel des Oberzentrums Oldenburgs (speziell die drei Selbstbedienungswarenhaus- Standorte und die Innenstadt).
- Oberzentrum Bremen (hochwertiger Einkauf im mittel- und langfristigen Bedarf).

Der Besatz in Hude, Lemwerder und Ganderkesee-Bookholzberg wird nicht als unmittelbare Konkurrenz gesehen, da durch ein ähnliches Angebot das Elsflether Einzugsgebiet begrenzt wird.

Profil Einzelhandelsbesatz Elsfleth gesamt

Stärken

*Im Kern gute Nahversorgungssituation:
Räumliche Verteilung, Angebot, Mikrostandort Oberrege ist zukunftsfähig*

Vor allem aufgrund der Diskontmärkte am Standort Oberrege übernimmt Elsfleth z.T. Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Berne

Mit „Mode W“ attraktiver und großer Textilanbieter in Elsfleth-Bardenfleth vorhanden

Schwächen

Vollsortimenter eher schwach aufgestellt, Verkaufsfläche tendenziell zukünftig zu klein

Im Interesse einer langfristigen Sicherung der Bindungs“kraft“ im EGH Sicherung des „Wettbewerbsvorsprungs“ sinnvoll.

Aufgrund peripherer Lage kaum Frequenzwirkung für den Kernort

Eher unterdurchschnittlicher periodischer Besatz im Kernort, diskontierende Anbieter fehlen, Angebotslücken z.B. im Bereich Schuhe und Einrichtungsbedarf; Entwicklungsmöglichkeiten allerdings voraussichtlich limitiert.

Handlungsansätze / Handlungsfelder

Absicherung und Stärkung des zukunftsfähigen Standorts Oberrege (unter Ausschluss Gefährdung Innenstadt)

Profil Einzelhandelsstandort Innenstadt

Stärken

Attraktive städtebauliche Situation, historischer Ortskern mit Identifikationspotential

z.T. attraktiver, inhabergeführter Besitz

Ergänzendes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie

Schwächen

Abgeschnitten von der MIV-Frequenzachse B 212 sowie dem Nahversorgungsschwerpunkt Oberrege: Fußwegverbindung zu lang, ohne Einzelhandelslauf, z.T. mit „Schleichwegcharakter“

(Fast) nur kleinteiliger Besitz, keine Erweiterungsmöglichkeiten

Wenig Magnetanbieter (Großflächen, Filialisten) keine „Knochenstruktur“ im Besitz Steinstraße, eher schwache Frequenzen z.T. Ladenleerstände Steinstraße im südlichen Bereich, Ansätze „trading down“, Uneinheitliche Ladenöffnungszeiten

Gastronomische Angebote nicht allzu „zugkräftig“, zu wenig Freisitze

Handlungsansätze/ Handlungsfelder

Intensivierung Marketing/ Frequenzsteigerung, Leerstandsmanagement, gegebenenfalls mit langfristiger Perspektive Flächen- und Besitzmanagement, Stärkung Gastronomie, Verbesserung Fußwegverknüpfung zum Standort Oberrege

Gründungsstandort der Firma Wempe

*Das heute weltweit als Uhren- und Schmuckhersteller agierende Unternehmen Wempe wurde in Elsfleth gegründet: Der gelernte Uhrmacher Gerhard Dietrich Wilhelm Wempe ließ sich 1878 in Elsfleth nieder. Mit 21 Jahren macht er sich selbstständig. Um seine Werkstücke bestmöglich präsentieren zu können, lässt er große Schaufenster in das Wohnhaus seiner Tante in der **Steinstraße 33** einbauen.*

Abbildung 16: Gründungsstandort Fa. Wempe in der Steinstraße 33 (heute)



Quelle: eigene Aufnahme

Durch den Strukturwandel im Schiffsbau und der Weserkorrektur gerät Elsfleth in eine wirtschaftliche Krise. Gerhard Wempe beschließt 1894, seine Heimatstadt zu verlassen und sein Geschäft nach Oldenburg zu verlagern; 1907 eröffnet er sein erstes Geschäft in Hamburg. Exklusive Geschäftsbeziehungen in die Schweiz ermöglichen den alleinigen Vertrieb bekannter Schweizer Uhrenmarken in Deutschland (u.a. Omega, Longines). 1938 kauft Wempe die Chronometerwerke⁴ in Hamburg und entwickelt fünf Jahre später das patentierte Einheitschronometer, welches bis heute in Hamburg produziert wird.

In den 1960er Jahren werden Geschäfte in Berlin, Lübeck und Hannover eröffnet; die Marke Rolex wird nach Deutschland importiert.

In den 1970er Jahren expandiert Wempe über den norddeutschen Raum hinaus und eröffnet ein Geschäft in Frankfurt am Main und später in New York, Paris, Madrid und Wien.

Heute hat das Unternehmen mehr als 460 Mitarbeiter, 25 Niederlassungen weltweit und macht rund 170 Millionen Euro Umsatz im Jahr.

2005 wird Hellmut Wempe für sein Lebenswerk vom Hauptverband des Deutschen Einzelhandels ausgezeichnet: vom Kleinunternehmen aus Elsfleth zur renommierten internationalen Marke.

Zum Gedenken an den Firmengründer Gerhard Wempe stiftete das Unternehmen 2004 eine Standuhr für den Nikolaiplatz in Elsfleth (s. Abb. 17).

Abbildung 17: Standuhr mit Gedenktafel der Firma Wempe auf dem Nikolaiplatz Elsfleth



Quelle: eigene Aufnahme

5.2 Maritimer Campus

Der Maritime Campus im Norden der Innenstadt beherbergt folgende Einrichtungen:

- Ausbildungsstätte für Schiffsmechaniker und Seeleute (rund 300 Schüler). In dem Gebäude befinden sich neben Unterrichtsräumen und Werkstätten auch 82 Internatsplätze.
- Erweiterungsbau Elsflether Seefahrtschule (Ziel: mehr als 500 Studenten in Nautik und Logistik). Vorlesungs- und Forschungsräume sowie eine Bibliothek und eine Mensa.
- Maritime Forschung der Privatwirtschaft (Büro- und Konferenzräume) (z.B. Potsdamer Institut für Klimaforschung, Software-Hersteller Offis)
- Gästehaus für Forscher in Planung
- Ausbildungszentren "Maritime Safety Center" und "Heavy Lift Simulator"

In einem weiteren Gebäude im Stadtzentrum (unmittelbar an der Kaje) wurde im Mai 2001 der Schiffsführungssimulator in Betrieb genommen.

⁴ Chronometer: besonders präzise mechanische Uhren zur exakten Navigation; früher Einsatz im Bereich Schifffahrt (insbesondere für die Kriegsmarine) und Luftfahrt.

Seefahrtschule /Fachbereich Seefahrt der Fachhochschule Elsfleth:

1992 wurde die traditionsreiche Kapitänsausbildung in den Studiengang Seeverkehr- und Hafenwirtschaft überführt, der Standort Elsfleth war seit 2000 'Fachbereich Seefahrt' der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, seit Sept. 2009 ist er Fachbereich der Jade Hochschule (Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth).

Angeboten werden die Bachelor-Studiengänge

- Nautik
- Internationales Transportmanagement
- Seeverkehrs- und Hafenwirtschaft

sowie der Master-Studiengang „Maritime Management“

Die Homepage der Fachhochschule stellt insgesamt **31 Dozenten** für den Standort Elsfleth vor, davon 16 Dozenten mit festen Vorlesungszeiten, sowie vier weitere Mitarbeiter im administrativen Bereich. (Quelle: www.fh-ooow.de)

Das Maritime Kompetenzzentrum

Als Public-Private-Partnership zwischen der Fachhochschule Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth, der Stadt Elsfleth, dem Land Niedersachsen und der Beluga Shipping GmbH wurde 2007 mit der Errichtung des Maritimen Campus Elsfleth als Kompetenzzentrum für den Bereich Schifffahrt begonnen.

Abbildung 18: Lageplan Maritimer Campus und das Maritime Kompetenzzentrum



Quelle: Homepage Maritimer Campus, marikom Elsfleth

Als Teil der Fachhochschule stellt das Elsflether Zentrum für Maritime Forschung eine Schnittstelle für Wissenschaft und Forschung dar; maritime Wirtschaft und Wissenschaft nehmen an gemeinsamen Forschungsprojekten teil und sind am Standort Elsfleth mit Büroräumen ansässig. Auf dem Campus werden wissenschaftliche wie praxisbezogene Ausbildungsmöglichkeiten geboten:

- *Berufliche Ausbildung von Schiffsmechanikern*
- *Studentische Ausbildung in Fachhochschule und Wissenschaft*
- *Angewandte Maritime Forschung*

- *Berufliches und studentisches Lernen sowie Fort- und Weiterbildung*
- *Zusammenarbeit von Wirtschaft und Forschung aus dem maritimen Bereich*

Die Zahl der Studierenden ist in den letzten zehn Jahren von ca. 40 auf heute gut 700 gestiegen. (Quelle: radiobremen; NordwestRadio)

Neben zahlreichen Vorlesungsräumen, einer Mensa, Physik- und Chemielaboren, stehen auch weitere Fachräume wie ein Planetarium, ein Manöverbecken und ein Schiffführungssimulator zur Verfügung.

Von der Standortinitiative der Bundesregierung und dem Bundesverband der Deutschen Industrie ` Deutschland- Land der Ideen ` wurde das Forschungszentrum 2009 als „Ausgewählter Ort 2009“ ausgezeichnet. Die Einrichtung wurde für ihr einzigartiges Ausbildungsangebot sowie die konsequente Förderung von innovativer Forschung und Entwicklung für die maritime Branche als einer der innovativsten und fortschrittlichsten Ausbildungsstandorte Deutschlands ausgezeichnet.

Neben den Unterrichtsräumen werden Werkstätten und zeitgemäße Unterkünfte für die Auszubildenden geboten, die in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen der Forschung und maritimen Wirtschaft liegen.

Bestandteile des Maritimen Campus Elsfleth

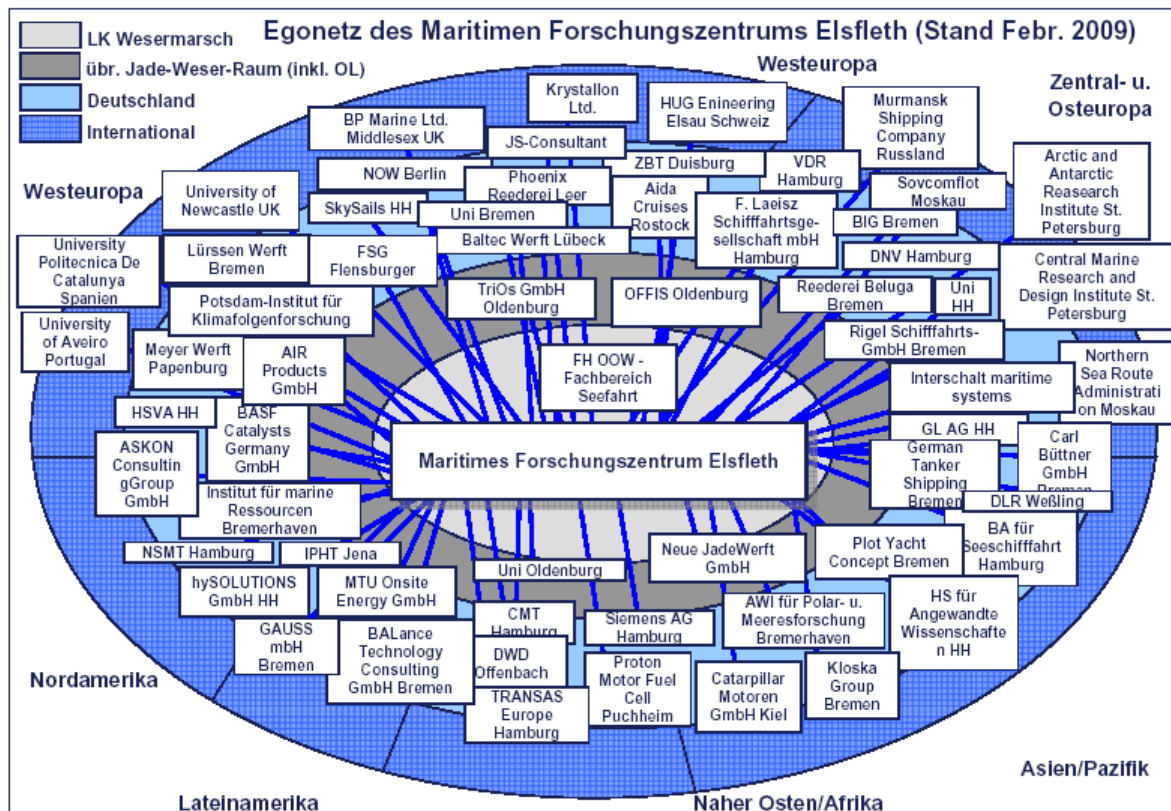




Elsflether Zentrum für maritime Forschung GmbH

- Plattform für angewandte Forschungsprojekte der Maritimen Wirtschaft
- Forschungsschwerpunkte
 - Maritimer Klima- und Umweltschutz
 - Maritime Infrastruktur und Logistik, IuK-Technologien, Schiffstechnik
- Dependance namhafter Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Maritimen Wirtschaft
- Initiator und Ideenschmiede für FuE-Themen
- Förderung des Wissens- und Technologietransfers

Durch die enge Zusammenarbeit vieler nautisch- spezialisierter Hochschul- und Wirtschafts-Einrichtungen geht das Netzwerk des Maritimen Forschungszentrums auch weit über den gesamtdeutschen Raum hinaus (s. folgende Abbildung).



5.3 Situation Tourismus

➤ **Touristisches Attraktivitätspotential**

Die Hauptanziehungskraft für Urlaubsreisen stellt die Lage der Stadt am Wasser und der ortstypische Charakter der Bebauung im Zentrenbereich dar:

- Kulturhistorische Eigentümlichkeiten des Ortsbilds
- Verbindung des Stadtkerns (Fußgängerzone) mit der Wasserkante
- Anlegeplatz für Schul- und Segelschiffe
- Attraktive Rad- und Wanderroute entlang der Hunte

➤ **Touristisches Kernangebot:**

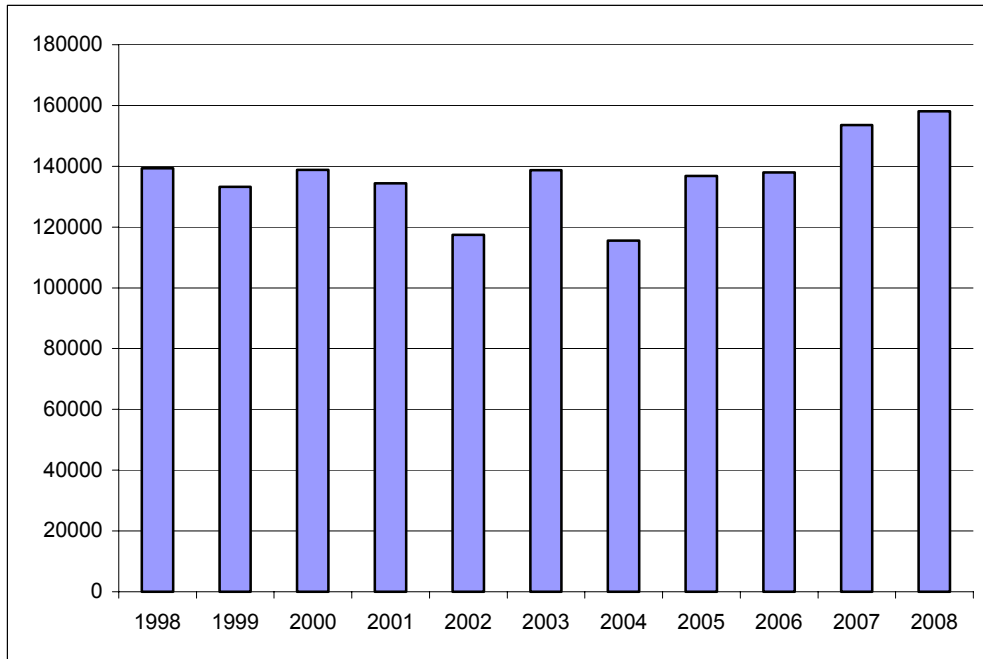
- „Maritimer Landgang „: Die Unterweser- Städte bieten einen Rundgang entlang des Wassers an, wobei dem Nutzer mittels Informationstafeln maritime Gegebenheiten und geschichtliche Hintergründe vermittelt werden. In Elsfleth wird die Seefahrtgeschichte im Hafen beginnend beschrieben. Der Weg wird in Elsfleth mittels Anker-Symbolen auf dem Boden erkennbar.
- Elsflether Seefahrtstage: jährlich wiederkehrendes Hafenfest mit verschiedenen Schifffahrtsangeboten, Open-Air- Veranstaltungen und maritimen und kulinarischen Ständen sowie weiteren Aktivitäten
- Schifffahrtsmuseum
- Vielseitige Rad- und Wanderrouten: Weser-Radweg, Deutsche Sielroute, Hunteradweg, Radrundweg Unterweser
- Marschmoorlandschaft Moorriem: Die 13 Fachwerkdörfer sind ein einzigartiges Beispiel bäuerlicher Kulturgeschichte. Viele der Fachwerkhöfe stehen unter Denkmalschutz und sind aufwändig restauriert.
- Elsflether Wasserkante:
 - Yachthafen: Mit Bau des Huntesperrwerks und Umleitung der Hunte entstand der See des Sportboothafens. Das Bootshaus bietet neben einem gastronomischen Angebot auch Übernachtungsmöglichkeiten.
 - Strand: über das Huntesperrwerk verbunden liegt ein Sandstrand auf der Halbinsel zwischen Unterweser und Hunte, von wo der Schiffsverkehr beobachtet werden kann und so eine besondere Aufenthaltsqualität geboten wird. Weitere Strände befinden sich nördlich des Yachthafens bis nach Oberhammelwarden.

➤ **Übernachtungszahlen, Aufenthaltsdauer, Beherbergungskapazität:**

- Die Zahl der Übernachtungen der letzten 10 Jahre im Landkreis Wesermarsch liegt durchschnittlich bei etwa 150.000 pro Jahr (s. Abb. 19). In den Jahren 2004-2008 kam es zu einer deutlichen Zunahme (Vergleich 2004 und 2008: +36.9%) der Übernachtungen.
- Die Dauer des Aufenthaltes lag rechnerisch bei 5.2 Tagen.
- In der Stadt Elsfleth gibt es folgende Unterkünfte:
 - 2 Hotels
 - 3 Ferienhäuser
 - 6 Ferienwohnungen
 - 8 Gästezimmer
 - 1 Campingplatz
 - sowie einen Wohnmobilstellplatz

(Quelle: www.elsfleth-tourismus.de)

Abbildung 19: Anzahl der Übernachtungen im Landkreis (Betriebe mind. 9 Betten)



Quelle: LSKN

6 Finanzausstattung der Stadt Elsfleth

Die Stadt Elsfleth hat seit dem Jahr 1985 keinen ausgeglichenen Haushalt mehr. Fehlbeträge aus Vorjahren von ca. 6.000.000,00 € sind noch nicht abgedeckt. Die Stadt Elsfleth darf keine zusätzlichen freiwilligen Leistungen tätigen, da der Haushaltsausgleich nicht erreicht wird.

Finanzausstattung Stadt Elsfleth

(Haushaltsplan 2010)

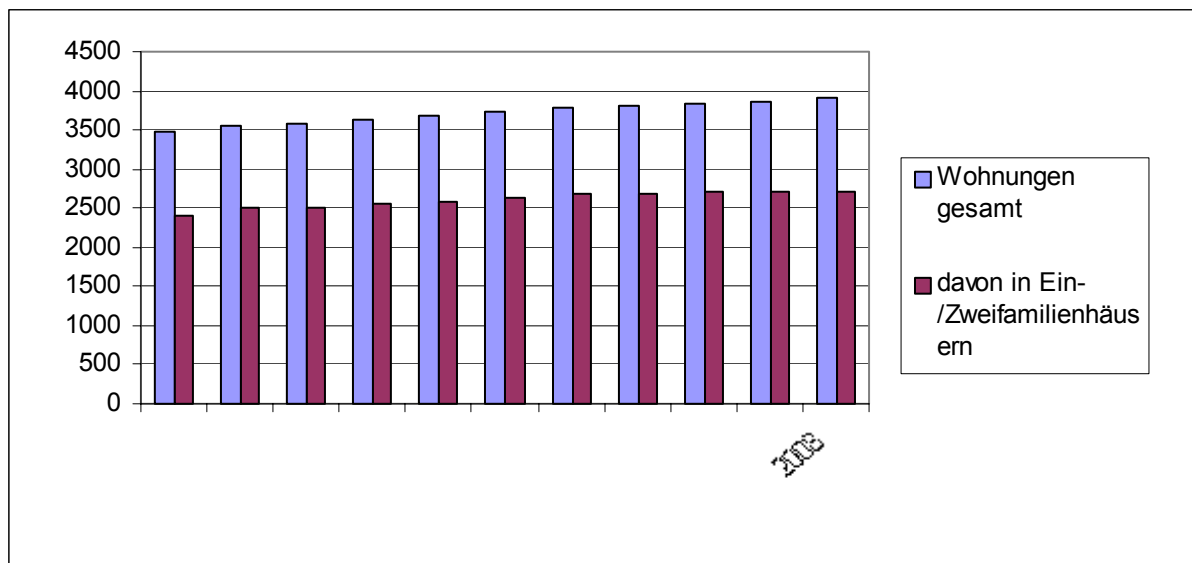
Ordentliche Erträge	9.291.346,00 €
Ordentliche Aufwendungen	10.360.090,00 €
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	100.000,00 €
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	1.228.700,00 €
Langfristige Kredite	4.306.343,35 €
Liquiditätskredite	6.000.000,00 €
Personalausgaben	2.183.400,00 €
Gewerbesteuer	3.000.000,00 €
Einkommenssteuer	1.847.000,00 €
Umsatzsteuer	424.700,00 €
Schlüsselzuweisungen	837.700,00 €
Zuweisungen für Auftragsangelegenheiten	151.000,00 €
Ordentliches Ergebnis	- 896.604,00 €

Geplante Kreditaufnahme 2010	1.128.700,00 €
Geplante Kreditaufnahme 2011	1.017.900,00 €
Geplante Kreditaufnahme 2012	445.500,00 €

7 Wohnungsmarkt

- 2008 (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen-LSKN, Stand 31.12.2008) gibt es in der Stadt Elsfleth 2.553 Gebäude mit insgesamt 3.918 Wohnungen.
- Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind dabei als Typ dominant:
 - o ihr Anteil an allen Wohngebäuden liegt bei 91%,
 - o ihr Anteil an allen Wohnungen liegt bei 69%
- damit ergibt sich ein Anteil von 31% an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 20: Entwicklung der Wohnungszahl in der Stadt Elsfleth



Quelle: LSKN

Für die Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- Laut Prognosen der NBank (Wohnungsmarktbeobachtung 2008) wird es für den Landkreis Wesermarsch bis zum Jahr 2025 zu einer Haushaltszunahme von 5% kommen.
- Es kommt parallel zu einer deutlichen Verschiebung von den Mehrpersonen- zu den Ein- und Zweipersonenhaushalten.
 - Ausgehend von dieser Prognose ist von einer zunehmenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen auszugehen.
 - Entsprechend der prognostizierten Alterung der Bevölkerung wird seniorengerechtes Wohnen stärker nachgefragt werden
 - Die Bedeutung zentraler Wohnstandorte (Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, Ärzten, ÖPNV) wird angesichts dieser Veränderungen voraussichtlich ebenfalls an Bedeutung zunehmen.

8 Soziale Infrastruktur / Bildung⁵

Im Stadtgebiet gibt es aktuell

- 3 Kindergärten (evangelischer, katholischer, CVJM)
- 3 Grundschulen (Elsfleth, Lienen, Moorriem)
- 1 Haupt- und Realschule
- 1 weiterführende Schule (berufsbildende Schulen Wesermarsch)
- Zweigstelle der Jade Hochschule (Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth) (Fachbereich Seefahrt mit den Studiengängen: Seeverkehrs- und Hafenwirtschaft, Internationales Transportmanagement und Nautik)

Sonstige kommunale Einrichtungen:

- 6 Orts-Feuerwehren
- Bibliothek
- Schwimmbad
- Stadthalle

Medizinische Versorgung:

- Therapiezentrum Moorkieker in Elsfleth
- 10 Ärzte diverser Fachrichtungen
- 5 Einrichtungen für Krankengymnastik
- 2 Apotheken

Des Weiteren gibt es Gesundheitseinrichtungen im näheren Umfeld:

- St. Bernhard Hospital in Brake
- Klinikum Nord in Bremen

In Elsfleth gibt es eine Reihe von Vereinen, z. B.

- Dorfgemeinschaften, Landjugend, Bürgervereine
- Landfrauenvereine
- Verschiedene Chöre und Spielmannzüge
- Schützenvereine
- Sportfischereivereine
- Nautischer Verein
- Diverse Sportvereine

⁵ Quelle des Kapitels: www.elsfleth.de (Stadt Elsfleth)

9 Die gemeindliche Entwicklung

9.1 Geschichte der Stadt Elsfleth

Elsfleth ist einer der **ältesten Orte an der Unterweser**, dessen Gründungsjahr unklar ist, der jedoch erstmalig 1220 urkundlich erwähnt wird. 1350 wurde Elsfleth Gebiet der Grafschaft von Oldenburg, unter deren Herrschaft die Stadt im folgenden Jahrhundert einen großen Aufschwung erfuhr.

Insbesondere Graf Anton-Günther, der 1624 den **Weserzoll** einführte, brachte dem Ort Wohlstand und zunehmende Bevölkerung. Alle Schiffe, die nach Bremen fuhren, mussten in Elsfleth anlegen und ihre Waren verzollen.

In dieser Zeit wurde das Zollamt – das heutige Rathaus – errichtet sowie eine Kaserne für die Zollsoldaten (Ecke Stein- / Deichstraße).

Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg Bremens erfuhr auch Oldenburg, insbesondere Elsfleth, einen **Aufschwung**. Zur Repräsentation seiner Macht ließ Graf Anton-Günther 1657 ein Jagdschloss mit großer Gartenanlage errichten, welches den Kaufleuten die Präsenz der Oldenburger zeigen sollte (heutiges Gebäude der Gerhard-Cornelius-Heye-Stiftung).

Abbildung 21: Zeichnung Elsfleths (Vorlage vor dem 18. Jahrhundert)



Quelle: Stadt Elsfleth

Um **1784** war Elsfleth bereits **stark durch die Schifffahrt geprägt**: es gab bereits 7 Seeschiffe, 17 Kähne, 6 Jollen.

Die berufstätige Bevölkerung zu dieser Zeit setzte sich zusammen aus:

- 8 Lotsen,
- 4 Schiffszimmerleute,
- 1 Block- und Segelmacher,
- 10 Kaufleute,
- 8 Höker,

- 8 Wirtsleute und Krüger,
- 2 Kornhändler,
- 1 Kupferschmied,
- 1 Leinweber,
- 1 Uhrmacher.
- 125 Tagelöhner,

Bebauung bestand zu dieser Zeit

- entlang der heutigen Weserstraße bis zur Schulstraße,
- entlang der Alten Straße (Sackgasse) (von der aus man über einen Fußweg über den Friedhof zur Oberrege gelangte),
- in der Steinstraße (überwiegend Köter- und Bürgerhäuser mit kleinen Läden),
- sowie am heutigen Boltenhof
- und der Mittelstraße.

1804 gab es in Elsfleth 284 Häuser.

Ende des 18. Jahrhunderts hatte der Flecken Elsfleth 846 Einwohner. Bereits 1815 steigerte sich die Einwohnerzahl auf 1562. Das Kirchspiel Elsfleth (mit Fünfhausen, Lienen, Neuenfelde) hatte insgesamt 2808 Einwohner.

Brake (147 Gebäude) und Berne (100 Gebäude) waren zu dieser Zeit deutlich schwächer besiedelt.

Um 1780 florierte der Schiffsbau an der Weser und Bremen wollte internationale Handelsbeziehungen aufbauen, aber die Unterweser konnte aufgrund starker Versandung nur noch bei Hochwasser passiert werden, Elsfleth und Brake waren für manche Schiffe bereits nicht mehr anzufahren.

Der Zoll in Elsfleth wurde bis 1820 erhoben. Als wirtschaftlichen Ausgleich durfte Elsfleth jährlich 2 Viehmärkte und einen 4-tägigen Herbstmarkt (später mit überregionaler Bedeutung) austragen. Die Märkte fanden teils am heutigen Rathausplatz (früher Zollwarte) und auf der Fläche der heutigen Berufsschule statt.

In der 1. Hälfte des **19. Jahrhunderts** war der Geburtenüberschuss im Kirchspiel Elsfleth besonders hoch (1803-1817: \varnothing 90 Geburten und 60 Sterbefälle), so dass die Einwohnerzahl bis 1841 auf 2936 stieg.

Die Bebauung erstreckte sich im Jahr 1844 überwiegend auf

- Deichlinie,
- Steinstraße,
- Oberrege und
- kleine Nebenstraßen.

Nach 1852 ist ein Teil der Stadtentwicklung außerhalb des Stadtkerns der Familie Cornelius Heye zu verdanken, die Baumaßnahmen auf ihrem Besitz westlich der Peterstraße umsetzten. Heute werden die Ländereien der Familie Heye treuhänderisch verwaltet (wie z.B. das Jagdschloss) und dürfen nur zum Zweck der Stadterweiterung Elsfleths veräußert werden.

Abbildung 22: Auszug aus der Kirchspielkarte: Siedlungsstand Elsfleth 1844



Quelle: Stadt Elsfleth

Der Siedlungsstand von 1844 zeigt bereits die heute noch erhaltenen Stadtstrukturen der Altstadt (s. Abb. 22).

Im 19. Jahrhundert stieg auch die Bedeutung der Schifffahrt in Elsfleth weiter; 1841 lebten am Ort 35 Schiffskapitäne,

1856 bereits:

- 83 Schiffsführer,
- 55 Flussschiffer,
- 33 Steuerleute und Matrosen.

Das **wirtschaftliche Wachstum** belegen auch die drei am Ort ansässigen Werften, weitere hafenabhängige Betriebe siedelten sich an und ganze Straßenzüge wurden errichtet.

1832 wurde eine private Seefahrtsschule zur Ausbildung von Seefahrern gegründet (1856 verstaatlicht). Die Lehrlinge wohnten in einer eigenen Herberge in der Peterstraße (heutiges Studentenwohnheim 'Schiffjungenwohnheim').

1856 wurde Elsfleth zur Stadt ernannt, dessen Voraussetzung die verstärkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben in 1840-50er Jahren (innerhalb von zwei Jahren verdoppelte sich die Anzahl der Gewerbebetriebe) war. Die Stadt wuchs durch das neue Arbeitsplatzaufkommen enorm.

Die alte Kirchspielgemeinde wurde in diesem Zusammenhang in Elsfleth Stadt und Elsfleth Land getrennt. Der Stadtbereich wurde durch die Straßen Oberrege und Werftstraße getrennt vom Land. Die Stadt zählt zu diesem Zeitpunkt 2.293 Einwohner.

Etwa 1875 - in der Blütezeit der Segelschifffahrt - war Elsfleth Heimathafen von über 100 Schiffen, die in Nord- und Ostsee, zum Mittelmeer, Südafrika, Indien und Amerika, sowie nach Grönland zum Walfang ausfuhren. In der Stadt waren 14 Reedereien beheimatet, die 107 Segelschiffe mit einem Wert von über 6 Mio. Goldmark in die Welt versandten.

1887 wurde die Weser durch einen dampfbetriebenen Bagger vertieft und der Hafen Elsfleths konnte ausgebaut werden. Im Zusammenhang mit dem **wirtschaftlichen Höhepunkt n den 1869/70er Jahren** konnten auch Straßen verbessert werden: die Steinstraße wurde verbreitert und ein Fahrbahnbelag für die Mühlenstraße hergestellt. Bis 1900 wurde die bis dahin letzte unbefestigte Straße gepflastert (Grüne Straße).

Die Bahnstrecke Hude- Brake wurde 1872 fertiggestellt. Die Elektrizität wurde 1906 in der Stadt eingeführt.

Ende des 19. Jahrhunderts fand ein **Strukturwandel im Schiffsbau** statt, indem der Stahl den Holzschiffsbau verdrängte, so dass die Werften Elsfleths größtenteils brach lagen. Innerhalb von vier Jahren gaben fünf Reeder auf wie auch weitere Betriebe zur Schiffsmontage. Zudem wurde Elsfleth durch die **Weserkorrektur** 1870-79 von der Hauptschiffahrtlinie abgeschnitten und geriet in eine **wirtschaftliche Krise**. Um Beschäftigungsmöglichkeiten zu sichern, wurde 1896 zunächst eine Lachsfischerei gegründet, die bald zur **Herings-Fischerei**-Gesellschaft wurde und bereits 1905 21 Spezialboote beschäftigte. In den Kriegsjahren verschlechterte sich die wirtschaftliche Lage, so dass die Flotte halbiert werden musste. Im II. Weltkrieg wurde die Heringsfischerei nahezu eingestellt. Von Bombeneinschlägen blieb die Stadt nahezu unberührt.

Mit der Nachfrage nach Fischereifachkräften kamen vermehrt Holländer nach Elsfleth. In den Jahren 1896-1913 waren 496 Holländer zugezogen, von denen viele zu Beginn des 2. Weltkrieges jedoch zurückflohen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg hatte die Stadt aufgrund zahlreiche Zuzüge vertriebener Schlesier 6.973 Einwohner (1950), allerdings sank die Einwohnerzahl danach wieder um über 500 Personen, da Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit zur Abwanderung führten.

In den 1950er Jahren gründeten sich gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaften und Selbsthilfegemeinschaften, die neue Wohnungen im Zuge des Barackenräumprogramms errichteten. Bauland wurde im Neubaugebiet West II erschlossen (nördlich des Sportplatzes an der Bahnlinie).

Maßnahmen zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung in den 1950er Jahren:

- der **Hafen** wurde **wieder Mittelpunkt der Wirtschaftsaktivitäten** und der Umschlag erhöhte sich von 1947 bis 1956 um das 27-fache.
- **Handel und Handwerk** erhielten ebenfalls einen **Aufschwung** mit der Ansiedlung neuer Reedereien, Ziegeleifabriken, Schiffswerften und einem Gummiwerk.
- 1955 befand sich in Elsfleth der **größte Werftbetrieb im Oldenburger Land** mit Aufträgen aus Hamburg, Bremen und Indonesien (Foto Werft? von 1958 Seite 415 oder S.421).
- 1957 hatte Elsfleth 6.500 Einwohner.

Die Wohnungsnot konnte auch in den 1960er Jahren trotz Stadterweiterungen noch nicht behoben werden: das Stadtgebiet dehnte sich zu beiden Seiten der Bahnlinie und westlich der B212 (Edo-Schröder-Siedlung) aus. Bis 1965 wurden die restlichen Behelfsunterkünfte ersetzt.

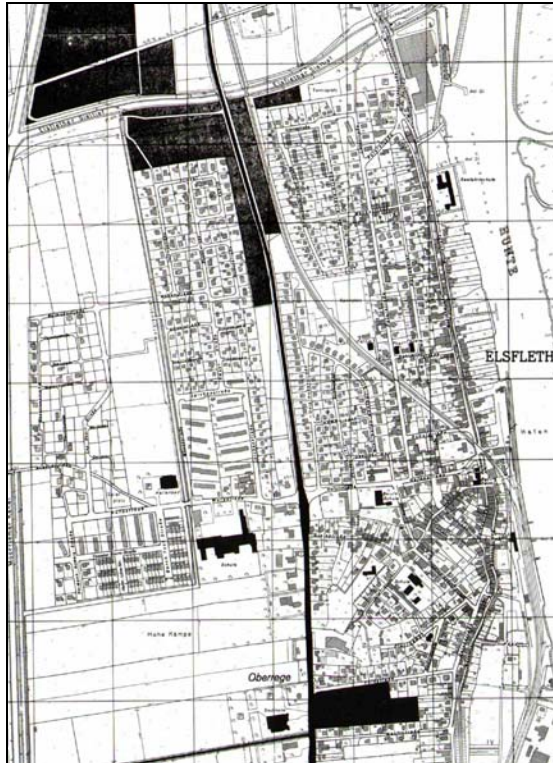
Im Landkreis Wesermarsch verzeichnete Elsfleth von 1961-70 die deutlich höchste Zuwachsrate mit 12,9%.

Nach einer **Gebiets- und Verwaltungsreform 1972** stieg die Einwohnerzahl von 7.352 auf 9.505 Einwohner.

In den 1980er Jahren erfuhr der gesamte Landkreis verstärkte Abwanderungen. Die Einwohnerzahl Elsfleths ging bis 1986 auf 8.240 Einwohner zurück, dies ist ein Einwohnerverlust seit der Gebietsreform von 13%.

In der Folge sank auch die Baulandnachfrage und damit die Bautätigkeit.

Abbildung 23: Siedlungsstand Elsfleth 1989



Quelle: Stadt Elsfleth

Jüngere Entwicklungen:

- 1994 wurde der Betrieb der Elsflether Werft AG, die seit den 1970ern auf den Neubau von Spezialschiffen ausgerichtet war, eingestellt. Nach dem Verkauf der Werft 1996 an eine Hamburger Reederei werden heute Reparatur- und Umbauarbeiten an Binnen- und Seeschiffen durchgeführt. So werden neben Auftragsarbeiten für die Bundesmarine auch die Wartungs- und Überholungsarbeiten des Segelschulschiffs „Gorch Fock“ auf der Elsflether Werft durchgeführt.
- Nach einem Rekordtief im Hafenumschlag 1993 wurden Hafenanlagen rückgebaut (bis 2006 allerdings gab es noch einen Umschlagbetrieb am Hafen).
- 1995 erfolgte ein Umbau für touristische Zwecke.
- 2002 entstand eine Touristeninformation und ein Café und wurde so zur Anlaufstelle vieler Radtouristen.
- Es wurden weiterhin Büro- und Wohngebäude errichtet, so dass sich das Bild des Hafens heute komplett gewandelt hat.

9.2 Funktion in der Region, Kooperationen

- Die Stadt Elsfleth hat als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion. Durch die Nähe zum Mittelzentrum Brake wird in Elsfleth vorwiegend der periodische Bedarf gedeckt.
- Des Weiteren hat die Stadt lt. RROP die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten: es werden Arbeitsplätze für das engere Umfeld gestellt und gesichert
- Elsfleth ist laut RROP Vorranggebiet zur Siedlungsentwicklung im Landkreis (westliche Stadterweiterung am Morriemer Kanal und nördlich der K213)
- Elsfleth erfüllt zudem die Funktion als Wohnstandort, auch für viele Pendler, die außerhalb der Stadt arbeiten.
- Der Gemeindebereich Eckfleth ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die ihn umgebene Marschmoorlandschaft weist besondere Umweltqualitäten auf und stellt ein einzigartiges Beispiel bäuerlicher Kulturgeschichte dar mit zahlreichen Fachwerkhöfen, Bauernhäusern und Gärten.
- Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ sind im Elsflether Gemeindegebiet gemäß RROP die Gemeindeteile Moorriem und Neuenfelde. Sie zeichnen sich durch überwiegend landwirtschaftliche Prägung aus und sind ländliche Wohn-, Betriebs- und Produktionsstandorte.
- Kooperationen bestehen im Bereich Tourismus: entlang der Unterweser kooperieren die Städte von der Nordsee bis Bremen auf der Plattform der „Region Unterweser“

9.3 Ziele und Potentiale für die gemeindliche Entwicklung⁶

Als Ziel der gemeindlichen Entwicklung wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2006) **weiteres Bevölkerungswachstum** formuliert – ausgehend auch von der Rolle als Ausbildungs- und Fachhochschulstandort

Zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird dargestellt, „dass eine positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elsfleth nur durch stadtstrukturelle Maßnahmen – Stärkung der Wohnfunktion, Steigerung der Attraktivität des Angebotes der Stadt hinsichtlich Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Tourismus, ergänzende arbeitsmarktpolitische Maßnahmen (Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes) – erreicht werden kann.“ – Damit sind die künftigen Anforderungen an die Stadtentwicklung bereits formuliert.

Die geschilderten Charakteristika der Stadt werden dabei im FNP als Potentiale für diese Entwicklungen dargestellt:

„Prägend für die Stadt Elsfleth ist ihre Vielseitigkeit. Neben dem charakteristischen Altstadtbereich mit Fußgängerzone und Rathausplatz verfügt Elsfleth als historischer Hafenstandort über einen tidefreien Sportboothafen, mehrere Bootsanlegestellen, den Kajenbereich mit dem Dreimastschoner „Großherzogin Elisabeth“ (Segelschulschiff), zahlreiche touristische Angebote und Ausflugsziele wie die denkmalgeschützten Fachwerkdörfer Moorriem sowie verschiedene Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Die Lage der Stadt entlang der Wasserwege Weser und Hunte bietet sowohl ein unverwechselbares Landschaftsbild mit entsprechenden Freizeitmöglichkeiten als auch ein Potential, das Elsfleth zu seiner wirtschaftlichen Entwicklung verholfen hat.“ (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan S. 21)

⁶ übernommene Passagen aus dem Erläuterungsbericht FNP im Folgenden in Kästen

Für den Kernort wird folgendes Flächennutzungskonzept und „Entwicklungsprogramm“ dargestellt:

1. Elsfleth/Stadt

- Grundzentrum im Ordnungsraum Oldenburg; Standort grundzentraler Funktionen und Einrichtungen,
- Hauptsiedlungspunkt, der in den Bereichen Arbeiten, gewerbliche Wirtschaft, Wohnen, Infrastruktur, Dienstleistungen und Einzelhandel durch Zuzug weiter entwickelt werden soll²⁷,
- hierfür sollen geeignete Bauflächen und Standorte gesichert und durch neue ergänzt werden.
- Die Ortschaft Elsfleth ist als Standort der Seefahrtsschule²⁸, die mit dem Fachbereich Seefahrt einen Teil der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelms-haven darstellt, zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Standortqualität und ihre maritime Tradition ist insbesondere auch im Hinblick auf die Förderung des Tourismus in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren.

- Die im Süden des Stadtgebietes befindlichen drei großflächigen Gewerbestandorte sollen entsprechend der spezifischen Standortbedingungen weiter entwickelt werden.

9.3.1 Ziele für die Flächennutzung - Details

Aus den im Flächennutzungsplan formulierten Zielen und Leitlinien für die kommunale Entwicklung ergeben sich folgende Ableitungen für die künftige Flächennutzung (Auszüge):

■ Siedlungsentwicklung

- Wiedernutzbarmachung von stillgelegten oder brachliegenden ehemaligen Bauflächen für eine bauliche Nutzung (hier: ehemaliges Kasernengelände an der 212, Entwicklungsbereich südlich des Bahnhofs (Bebauungsplan Nr. 44) und Gelände an der Weinkaje)
- Bedarfsorientierte Planung und Entwicklung von Bauflächen an Standorten mit ausreichender oder auszubauender Infrastruktur.
- Erhaltung noch intakter, historischer Siedlungsstrukturen und ihre behutsame Weiterentwicklung.

- Soweit es sich städtebaulich anbietet und eine entsprechende Verfügbarkeit besteht sind vorhandene Siedlungsbereiche zu verdichten bevor Freiraum in Anspruch genommen wird.
- Wohnbauentwicklung an geeigneten Standorten (in der Regel Erweiterung vorhandener Standorte bzw. direkter Anschluss an das Siedlungsgebiet) unter Beachtung der Kriterien: verkehrsgünstige Lage (ÖPNV), versorgungsgünstige Lage (technische, soziale und Versorgungsinfrastruktur), Vermeidung von Zersiedlung, keine Inanspruchnahme wertvoller Landschaftsbestandteile.
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf die vorhandenen geeigneten und attraktiven Standorte (Verdichtung, Umstrukturierung, Erweiterung von Gewerbeflächen).

■ **Infrastruktureinrichtungen**

Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind im Stadtgebiet so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass

- Umwelt, Natur und Landschaft so wenig wie möglich belastet werden,
- den Ansprüchen und dem Bedarf der Nutzer dieser Einrichtungen möglichst weitestgehend entsprochen wird (qualitativ, quantitativ, entfernungsmaßig) und
- ihre Funktionsfähigkeit gesichert ist.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit zentraler Bedeutung sind in der Ortschaft Elsfleth zu sichern und weiterzuentwickeln.

■ **Erholung**

Elsfleth verfügt aufgrund seiner Lage am Wasser – Unterweser und Hunte bilden die östliche bzw. südliche Gemeindegrenze – und den hohen Erlebniswert seiner Kulturlandschaft (gewachsene Siedlungsformen in einer vorwiegend und einmalig anthropogen geprägten Grünlandgebiete großflächiger Moor-Marschengebiete) über ein natürliches Erholungspotential.

Dieses gilt es im Rahmen einer bestandsorientierten Entwicklung zu forcieren. Hierzu dienen folgende Schritte:

- Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung und Erschließung der regionstypischen Siedlungs- und Landschaftsstrukturelemente (z.B. Siedlungsbereich Moorriem „Ländliche Siedlung“),
- Sicherung der noch verbleibenden Freiflächen entlang der Uferbereiche der Weser bzw. Hunte entsprechend ihrer landschaftlichen Ausprägung und Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna und in bereits vorgeformten, belasteten Bereichen (Nähe zu bestehenden Erholungsanlagen – wie Strandbad, Yachthafen, Campingplatzgrundstücken) als Naherholungsflächen; Weiterentwicklung unterschiedlicher Freizeitmöglichkeiten,
- Ausbau bzw. Attraktivitätssteigerung des Fuß- und Radwanderwegenetzes.

- Ziele
- ✘ Der Bereich **zwischen Bahngleisen und Hunte** im Osten des Plangebietes mit der Touristikinformation als Auftakt ist als flussbegleitende Geh- und Radwegeverbindung so zu gestalten, dass seine **Aufenthaltfunktion** verbessert wird. Er stellt das landschaftliche Verbindungselement zwischen Innenstadt und Freiraum dar und soll landschaftsgerechtes Entspannungsmoment nahe des innerstädtischen Treibens (Erlebnisraum) sein.
 - ✘ Das Gebiet zwischen Rathausplatz und Timpen 1 (Baudenkmal) ist als attraktives **Bahnhofsquartier** städtebaulich neu zu ordnen und **gestalterisch aufzuwerten** sowie durch eine funktionsräumliche **Verflechtung** in den angrenzenden Innenstadtbereich (Rathausplatz, Fußgängerzone, Hafenanleger) zu integrieren.
 - ✘ Der Bereich zwischen Timpen 1 und Kleingartengebiet im Süden des Plangebietes ist durch **eine landschaftsgerechte Freiraumgestaltung** entlang der Bahngleise, die einen weitestgehend ungehinderten Blick zur Hunte und zum Elsflether Sand ermöglicht, und ein **kleinräumiges, innerstädtisches Wohngebiet** als Ergänzung zu der vorhandenen Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Bebauungsplan hat bisher keine Rechtskraft erlangt – die Genehmigung des Landkreises wurde nicht erteilt, da die Flächen außendeichs liegen (Überschwemmungsgebiet). Die Stadt verfolgt die Umsetzung der gestalterischen Neuordnung im oberen Bereich (Bahnhofsumfeld, Bereich zwischen Bahnhof und Rathaus) jedoch weiter.

10 Beteiligung der Bewohner/ Eigentümer

Eine Beteiligung der Eigentümer und vor allem der Gewerbetreibenden erfolgte im Rahmen der Diskussion um das Erneuerungskonzept für das Untersuchungsgebiet und wird entsprechend im Teil B / Kapitel 10 dargestellt.