

# Ortsentwicklung Kirchhatten

## Stärken - Schwächen - Potentiale - Risiken

### Wohnen

<p><b>Stärken</b></p> <p>Die zentrale, mit dem Auto gut zu erreichende Lage macht Kirchhatten in Verbindung mit mittleren Grundstückspreisen, einer angemessenen Grundversorgung und der attraktiven Landschaft als Wohnstandort für fast alle Altersgruppen interessant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natur, Landschaft: attraktiv (siehe „Wald, Natur, Landschaft“)</li> <li>ÖPNV: gut</li> <li>Grundversorgung: gut ?</li> <li>Rathaus</li> <li>Seniorenanlage</li> <li>Größe der Grundstücke; Gärten</li> <li>Ärzte; Pflegedienstleistungen ?</li> <li>Angebot an Bauplätzen</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Die räumliche und funktionale Einbindung der Neubaulflächen in den Ort und das Ortsleben sind verbesserungsbedürftig. Es fehlen Angebote für junge Altersgruppen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastruktur: überprüfen</li> <li>keine Krippe</li> <li>Anbindung der Wohngebiete teilweise schlecht</li> <li>Nachfrage nach Grundstücken rückläufig (Gründe?)</li> <li>Bauplatzpreise (zu hoch ?)</li> <li>Kinderarzt fehlt</li> <li>Baulandkataster fehlt</li> <li>Integration zugezogener Bürger</li> <li>Unklare Perspektive: Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ???</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Freie Baulandkapazitäten eröffnen Spielräume zum Abbau der Schwächen; es bleibt Zeit, aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen und in Ruhe über neue Baulandausweisungen und eine „optimale“ Größe des Ortes zu diskutieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freie Baulandkapazitäten vorhanden</li> <li>Entscheidungsspielraum bzgl. der Größe des Ortes</li> <li>Quantitatives Wachsen des Ortes grundsätzlich möglich</li> <li>Viele Ansätze zu <i>qualitativem</i> Wachsen</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Weitere Baulandausweisungen können die Integrationsfähigkeit des Ortes gestalterisch, ökonomisch und sozial überfordern. Die Trennwirkung der Durchgangsstraßen würde verstärkt, der ländliche Charakter kann verloren gehen. Die nicht vorhandene Bahnbindung kann sich langfristig nachteilig auswirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust des ländlichen Charakters</li> <li>Baulandausweisung (vorsichtig)</li> <li>Mangelnde Anpassung an die übergeordnete Demographische Entwicklung</li> <li>Lärm (Verkehr, Gewerbe)</li> <li>Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung</li> </ul>

### Erholung, Tourismus; Kunst, Kultur

<p><b>Stärken</b></p> <p>Die walddreiche, zum Teil noch kleinteilige Geestlandschaft bietet eine gute Basis für Erholung, Tourismus und kulturelles Leben. Die notwendige erholungsbezogene Infrastruktur ist gegeben und hat mit dem Freizeitzentrum einen besonderen Anziehungspunkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Gastronomie</li> <li>Ausreichendes Bettenangebot</li> <li>Freizeitzentrum</li> <li>Staatlich anerkannter Erholungsort</li> <li>„Vorort“ von Oldenburg</li> <li>Kulturangebot</li> <li>Waldgebiete</li> <li>Siehe: „Wald, Natur und Landschaft“</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Die erholungsbezogene Infrastruktur ist verbesserungsbedürftig. Historisch bedeutsame Teile der Landschaft sind zu wenig bekannt. Pauschalangebote für Individualtouristen fehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>äußeres Erscheinungsbild (zu wenig Blumen)</li> <li>kein Radweg im Ort</li> <li>zu wenig Beschilderungen (thematische Rundwege)</li> <li>Erholungsinfrastruktur verbesserungsbedürftig (Wege, Bänke usw)</li> <li>Kenntnisse über die historische Kulturlandschaft sind unzureichend</li> <li>Attraktives Ausflugslokal fehlt („Biergarten“)</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Die Besonderheiten des Ortes und der Landschaft bieten genügend Material für eine interessante und bildungsorientierte Präsentation Kirchhattens. Eine Vernetzung der Vereine und die Einbindung in regionale Themenprojekte lassen gute Synergien erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>durch Einbindung der Vereine (z.B. Jäger, Reiter, Imker); bessere Darstellung</li> <li>Einbindung in regionale Leader-Projekte</li> <li>Attraktive Zielpunkte herausstellen</li> <li>Gästeführer (Qualitätssicherung, Weiterbildung)</li> <li>Historische Orts- und Landschaftsentwicklung als interessante „Fundgrube“</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Der Wandel im Erholungsverhalten und in den Erwartungen an Erholungsorte bringt neue Anforderungen, auf die Kirchhatten rechtzeitig reagieren muß.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Anerkennung als Erholungsort gem. KurOVO</li> <li>Freizeitzentrum modern ?</li> <li>Abkehr von den Grundsätzen des „sanften Tourismus“</li> <li>Haftungsfragen (Verkehrssicherungspflicht)</li> </ul>

### Wald, Natur, Landschaft

<p><b>Stärken</b></p> <p>Die Kirchhatter Landschaft ist noch relativ reich an verschiedenartigen, ökologisch und gestalterisch wertvollen Landschaftsräumen, in denen sich die Landschaftsgeschichte widerspiegelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Waldflächen relativ naturnah, nah am Ort</li> <li>relativ hoher Anteil an Landschaftselementen</li> <li>gute Anbindung (Besucher)</li> <li>zahlreiche wertvolle Bereiche für Arten und Biotope</li> <li>große Räume mit besonders attraktivem Landschaftsbild</li> <li>Geschützte und schutzwürdige Teile der Landschaft</li> <li>Historisch alte Wälder</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Der landschaftliche Reichtum wird zu wenig bewusst gemacht und stellenweise unzureichend gesichert und gepflegt. Die Landschaftsstruktur wandelt sich auch negativ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gute Anbindung, dadurch hoher Besucherdruck</li> <li>Lenkung der Besucher vor allem im Wald nötig</li> <li>Besuchersinformation: schwach</li> <li>barrierefreier Spaziergang mit Bänken: kaum möglich</li> <li>Waldlehrpfad vernachlässigt (Zielgruppe, Zukunft, Unterhaltung ?)</li> <li>relativ hohe Zerschneidung der Landschaft durch Straßen</li> <li>viele Verkehrsunfälle durch Wild</li> <li>Veränderung des Landschaftsbildes / Rückgang wichtiger Lebensrume</li> <li>Keine aktive Naturschutzorganisation</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Neben der Sicherung und Pflege wertvoller Landschaftsteile bieten deren Verknüpfung wichtige Ansatzpunkte für eine Landschaftsentwicklung. Bildungseinrichtungen und neue Medien können Wissen und Bewusstsein verbessern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umweltbildungszentrum; Naturfreundehaus</li> <li>Einsatz neuer Medien (virtuelle Lehrpfade?)</li> <li>Geführtes Naturerlebnis</li> <li>Verbindung kleiner Biotope / Vernetzung</li> <li>Untersuchungen zum Hatter Holz / Twiestholz (historisch alter Wald)</li> <li>Beteiligung an Leader-Projekten</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Wandel in der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, aber auch fehlende Sachkenntnis und Wertschätzung führen zu einem schleichenden Verlust landschaftlicher Qualitäten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturwandel in der Landwirtschaft („Energiewirt“)</li> <li>Rückgang von Wiesen und Weiden</li> <li>Mangelhafte Beobachtung der Veränderungen in den wertvollen und geschützten Teilen der Landschaft</li> </ul>

### Ortsbild

<p><b>Stärken</b></p> <p>Gebäude, Gärten, innerörtliche Straßen- und Grünflächensysteme, die relative Geschlossenheit der Ortslage und die noch bestehende deutliche Nutzungsmischung stellen wertvolle Elemente des Ortsbildes dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kirche, Marktplatz</li> <li>große Grundstücke</li> <li>sehr schöne Sichtbeziehungen zum Ort (von außen)</li> <li>alte landwirtschaftliche Gebäude noch im Ort (Erhaltung)</li> <li>Sehr gute Eingrünung und Durchgrünung der älteren Baugebiete</li> <li>Gärten, zum Teil sehr naturnah</li> <li>Typisch: um den Ortskern liegende kleinere (Straßen-)siedlungen</li> <li>Historisch gewachsenes Wege- und Straßennetz</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Der historische Ortskern ist nur unzureichend als Anziehungspunkt und Zentrum des Ortslebens ausgestaltet. Die Durchfahrtsstraßen bieten kein einprägsames und orientierendes <i>Ortsbild Kirchhatten</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung, Gestaltung des Marktplatzes (kein Parken !)</li> <li>Klären: Marktplatz oder Parkplatz ???</li> <li>Leerstände</li> <li>Fehlende Nebenanlagen</li> <li>Straßenbild verbesserungsbedürftig (Bäume, Grün)</li> <li>Unverträgliche Baumaterialien (Washbeton)</li> <li>Blumenkästen fehlen</li> <li>Eigeninitiativen der Bürger zu schwach</li> <li>Sanierungsbedürftige alte Gebäude</li> <li>Ortsrandgestaltung (vor allem in den Neubaugebieten)</li> <li>Ortseingänge (Aldi-Markt)</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Die einzelnen Elemente sind sehr gute Ansatzpunkte zur Entwicklung und Erhaltung eines typischen Ortsbildes. Sie können zur besseren Selbstdarstellung des Ortes eingesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Präsentation, Bewusstmachung der Stärken</li> <li>Ortsmittelpunkt: stärken, entwickeln</li> <li>Weitgehend noch erhaltene historisch gewachsene Struktur und Funktionalität</li> <li>Prägung des Ortsbildes durch sanierte Bauernhäuser</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Nutzungsveränderungen und die bestehende Bauleitplanung können, in Verbindung mit dem Fehlen einer gestalterischen Richtschnur die noch vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes gravierend verschlechtern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schlafort</li> <li>Neubauten, Geschäfte (ortstypische Bauweisen!)</li> <li>Bebauungspläne überprüfen</li> <li>Landwirtschaft <i>noch</i> im Ort</li> </ul>

### Landwirtschaft

<p><b>Stärken</b></p> <p>Leistungsfähige Voll- und Nebenerwerbsbetriebe bieten ländliche Arbeitsplätze, prägen und verändern die Kulturlandschaft nach den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaft am Ortsrand</li> <li>Relativ große Anzahl an Höfen</li> <li>Raiffeisengenossenschaft / Markt am Ort</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Altersstruktur und Modernisierungstand der landwirtschaftlichen Betriebe können sich in Zukunft nachteilig auswirken. Eine Perspektive fehlt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliches Fachgutachten fehlt</li> <li>Landwirtschaft in der Ortslage</li> <li>Hofnachfolger ?</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Die enge Verknüpfung zwischen Wohnen, Erholung, Einkaufen und Landwirtschaft bietet sehr gute Möglichkeiten für Kennen lernen und Modernisieren der Landwirtschaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufklärung über heutige Landwirtschaft</li> <li>Produkt“nischen“</li> <li>Neue Vermarktungsstrategien</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Große, moderne Betriebe (mit Tierhaltung) lösen Nachbarkonflikte aus (Emissionen), haben einen hohen Raumbedarf und beeinflussen die Kulturlandschaft nicht immer positiv.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsdurchfahrt darf nicht enger werden</li> <li>Vollerwerbsbetriebe brauchen Platz und Abstand zur Wohnbebauung</li> <li>Übernahme aufgegebenen Wirtschaftsflächen durch nicht ortsansässige Großbetriebe (Energie, Mast)</li> <li>Leerstände; Verfall von Gebäuden</li> <li>Rückgang von Grünland und Landschaftselementen</li> </ul>

### Geschäfte; Handwerk, Gewerbe

<p><b>Stärken</b></p> <p>Die relativ große Vielfalt kleinerer alteingessener Familienbetriebe bietet individuelle Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alte Familienbetriebe</li> <li>Warensortiment: gut</li> <li>Fachkompetenz</li> <li>Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>Kleinräumige Nutzungsmischung: sehr gute Gemengestruktur</li> <li>Kurze Wege</li> <li>Arbeitsplätze</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Die langfristige Existenz und Ergänzung der Betriebe, besonders der Einkaufsmöglichkeiten ist unsicher. Eine Rolle spielt die verbesserungsbedürftige städtebauliche Struktur des Ortskerns, insbesondere im Bereich der Durchfahrtsstraßen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schließung von Geschäften (warum ?)</li> <li>Parkplätze</li> <li>Einigkeit fehlt !</li> <li>Problematische Standortsicherung: Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe sind begrenzt</li> <li>Nachbarschaftskonflikte durch Gemengelagen ?</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Der Straßenverkehrsknoten macht Kirchhatten zu einer guten Geschäftslage. Das Mobilitäts- und Einkaufsverhalten der Einwohner kann die Nachfrage positiv beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hohes Verkehrsaufkommen: bringt Kundenstrom auch von außerhalb</li> <li>Vielfalt für gemeinsames Marketing nutzbar</li> <li>Neuer Kundenkreis durch Einkaufsmärkte</li> <li>Längere Öffnungszeiten bei staatlicher Anerkennung als Erholungsort</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Neben dem Käuferverhalten entscheiden Marktentwicklung und die Modernisierungskraft der Betriebsinhaber über die langfristige Existenz der wirtschaftlichen Vielfalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verdrängungswettbewerb durch neue Einkaufsmärkte am Ortsrand</li> <li>freie Entscheidungen der Unternehmer (begrenzte Planbarkeit)</li> <li>Betriebsnachfolger ?</li> <li>Alternativangebote für Käufer</li> </ul>

### Verkehr

<p><b>Stärken</b></p> <p>Kirchhatten ist als Straßenverkehrs-Knotenpunkt und durch die Nähe zu zwei Autobahnen hervorragend eingebunden in die Region.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autobahnnahe: Anlieferung; Pendler</li> <li>Straßennetz</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Kehrseite der guten Verkehrsanbindung sind das hohe Verkehrsaufkommen im Ort und die Trennwirkung der Durchfahrtsstraßen. Ihre städtebauliche Einbindung ist ungenügend und für Fußgänger und Radfahrer eine Gefahrenquelle. Der fehlende Bahnanschluß ist von Nachteil.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Radwege</li> <li>Landstraßen, Ortsdurchfahrt; Überwegungen</li> <li>Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen ???</li> <li>Hohes Verkehrsaufkommen</li> <li>Parkplätze</li> <li>Straßenzustand (Oberflächen, Kanal)</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Die gute Verkehrsanbindung kann den Tourismus und die Funktion als Grundzentrum (Wohnen, Einkaufen) fördern. Integrative Verkehrsplanung kann die negativen Auswirkungen abschwächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsanbindung fördert Tourismus und Handel</li> <li>Neuer Versuch zur Gestaltung der Durchgangsstraßen</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Ohne steuernde Maßnahmen wird sich die Situation bei weiter zunehmendem Verkehrsaufkommen noch verschärfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrssicherheit für Radfahrer</li> <li>Trennung des Ortes</li> <li>Suchverkehr</li> <li>Gesetze; Verordnung (begrenzte Zuständigkeit)</li> </ul>

### Dorfgemeinschaft ; Jugend

<p><b>Stärken</b></p> <p>Das Angebot an Veranstaltungen nimmt in der Tendenz zu; die Nachfrage ist relativ gut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme von Veranstaltungen</li> <li>Ferienpaßaktion seit Jahren</li> <li>Hatten-Shuttle</li> <li>Vorhandene Jugendhäuser durch Kirche und Gemeinde</li> <li>Freizeitzentrum</li> <li>Zahlreiche Vereine</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <p>Die Integration zugezogener Bürger ist ebenso verbesserungsbedürftig wie die Angebote für Jugendliche. Es fehlt ein zentraler Veranstaltungsort, der das Dorfleben vielfältiger machen könnte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Veranstaltungshalle; Dorfplatz</li> <li>Gastronomieangebote für Jugendliche fehlen</li> <li>Treffpunkt (Wiese, Platz) in zentraler Lage</li> <li>Bolzplatz</li> <li>Aufklärung über Dorfgemeinschaft, Informationen</li> <li>Neubürger sollten besser auf Dorfleben eingehen</li> </ul>
<p><b>Potentiale</b></p> <p>Eine Vernetzung der Vereine würde die bürgerschaftlichen Kräfte fördern. In Verbindung mit einer Aktivierung der zugezogenen Bürger für <i>ihren</i> Ort kann das Dorfleben deutlich verbessert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zusammenarbeit der Vereine muß verbessert werden</li> <li>Netzwerke aufbauen</li> <li>Neubürger aktivieren und einbinden</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Eine wenig entwickelte Identifikation der Kinder und Jugendlichen sowie der Neubürger mit <i>ihrem</i> Dorf unterstützt den Wegzug und nimmt der zukünftigen Ortsentwicklung ein wesentliches Fundament.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>fehlende Angebote für die Jugend (mögliche negative Folgen)</li> <li>Ort und Landschaft nur als „Kulisse“ für preisgünstige Einfamilienhäuser</li> </ul>