

Anlagenband zum Strategischen Regional- entwicklungskonzept

SREK

Landkreis Northeim 2024

Modellvorhaben der Fördermaßnahme „Aktive Regionalentwicklung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen des Programms Region gestalten

Region gestalten



IMPRESSUM:

Projekt:

Strategisches Regionalentwicklungskonzept (SREK) -
Innenentwicklungskonzept Landkreis Northeim

Projektstand:

30.04.2024

Auftraggeber:



Landkreis Northeim
Medenheimer Straße 6-8
37154 Northeim

Auftragnehmerin:

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Dipl.-Ing. Dirk Puche, Stadtplaner, Architekt
Nora Buhl, Stadtplanerin
Raphael Bachmann, M. Sc. Stadt- und Raumplanung
Jeremia Gessner, M. Sc. Stadt- und Raumplanung
Lilli Brak, M. A. Regionalmanagement-Wirtschaftsförderung
Elke Wirthwein

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlage zu Kapitel 1.2 Thematischer Fokus	2
2	Anlage zu Kapitel 1.4 Stand der Innenentwicklung	5
3	Anlage zu Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung	10
3.1	Bad Gandersheim	10
3.2	Bodenfelde	11
3.3	Dassel	12
3.4	Einbeck	13
3.5	Hardeggen	14
3.6	Kalefeld	15
3.7	Katlenburg-Lindau	16
3.8	Moringen	17
3.9	Nörten-Hardenberg	18
3.10	Northeim	19
3.11	Uslar	20
4	Anlage zu Kapitel 3 Handlungsleitfaden	21
4.1	Netzwerk	21
4.2	Ansprache	22
4.3	Potenziale	23
4.4	Nutzungen	24
4.5	Rahmenbedingungen	25
5	Anlage zu Kapitel 4 Ergebnisse des Katasters	26
5.1	Bad Gandersheim	26
5.2	Bodenfelde	27
5.3	Dassel	28
5.4	Einbeck	29
5.5	Hardeggen	31
5.6	Kalefeld	32
5.7	Katlenburg-Lindau	33
5.8	Moringen	34
5.9	Nörten-Hardenberg	35
5.10	Northeim	36
5.11	Uslar	37
6	Anlage zu Kapitel 7.2 Projekte (Steckbriefe)	39
6.1	Personalstelle Innenentwicklungsmanagement	39

6.2	Beratungsnetzwerk	40
6.3	Steuerungsgremium	41
6.4	Innenentwicklungsbüro	42
6.5	Beratungsmobil	43
6.6	Innenentwicklungsfonds	44
6.7	Ansprache von Eigentümern*innen	45
6.8	Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	46
6.9	Innenentwicklungskataster	47
6.10	Leerstände / Problemimmobilien	48
6.11	Lupenräume	49
7	Anlage zu Kapitel 6 Lupenräume	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Strategische und operative Ebenen des Innenentwicklungskonzeptes	2
Abbildung 2: Zeitstrahl des Projektablaufs	3
Abbildung 3: Impressionen aus Bad Gandersheim	10
Abbildung 4: Lage Bad Gandersheim	10
Abbildung 5: Impressionen aus Bodenfelde	11
Abbildung 6: Lage Bodenfelde	11
Abbildung 7: Impressionen aus Dassel	12
Abbildung 8: Lage Dassel	12
Abbildung 9: Impressionen aus Einbeck	13
Abbildung 10: Lage Einbeck	13
Abbildung 11: Impressionen aus Hardegsen	14
Abbildung 12: Lage Hardegsen	14
Abbildung 13: Impressionen aus Kalefeld	15
Abbildung 14: Lage Kalefeld	15
Abbildung 15: Impressionen aus Katlenburg-Lindau	16
Abbildung 16: Lage Katlenburg-Lindau	16
Abbildung 17: Impressionen aus Moringen	17
Abbildung 18: Lage Moringen	17
Abbildung 19: Impressionen aus Nörten-Hardenberg	18
Abbildung 20: Lage Nörten-Hardenberg	18
Abbildung 21: Impressionen aus Northeim	19
Abbildung 22: Lage Northeim	19
Abbildung 23: Impressionen aus Uslar	20
Abbildung 24: Lage Uslar	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Statistische Daten Bad Gandersheim	10
Tabelle 2: Statistische Daten Bodenfelde	11
Tabelle 3: Statistische Daten Dassel	12
Tabelle 4: Statistische Daten Einbeck	13
Tabelle 5: Statistische Angaben Hardeggen	14
Tabelle 6: Statistische Daten Kalefeld	15
Tabelle 7: Statistische Daten Katlenburg-Lindau	16
Tabelle 8: Statistische Daten Moringen	17
Tabelle 9: Statistische Daten Nörten-Hardenberg	18
Tabelle 10: Statistische Daten Northeim	19
Tabelle 11: Statistische Daten Uslar	20
Tabelle 12: Flächenpotenzial Innenbereich Bad Gandersheim	26
Tabelle 13: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Bad Gandersheim	26
Tabelle 14: Flächenpotenzial Innenbereich Bodenfelde	27
Tabelle 15: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Bodenfelde	27
Tabelle 16: Flächenpotenzial Innenbereich Dassel	28
Tabelle 17: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Dassel	28
Tabelle 18: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Einbeck	29
Tabelle 19: Flächenpotenzial Innenbereich Einbeck	30
Tabelle 20: Flächenpotenzial Innenbereich Hardeggen	31
Tabelle 21: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Hardeggen	31
Tabelle 22: Flächenpotenzial Innenbereich Kalefeld	32
Tabelle 23: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Kalefeld	32
Tabelle 24: Flächenpotenzial Innenbereich Katlenburg-Lindau	33
Tabelle 25: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Katlenburg-Lindau	33
Tabelle 26: Flächenpotenzial Innenbereich Moringen	34
Tabelle 27: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Moringen	34
Tabelle 28: Flächenpotenzial Innenbereich Nörten-Hardenberg	35
Tabelle 29: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Nörten-Hardenberg	35
Tabelle 30: Flächenpotenzial Innenbereich Northeim	36
Tabelle 31: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Northeim	36
Tabelle 32: Flächenpotenzial Innenbereich Uslar	37
Tabelle 33: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Uslar	37
Tabelle 34: Ranking des Flächenpotenzials aller Orte im Landkreis Northeim	38

1 Anlage zu Kapitel 1.2 Thematischer Fokus

Prozessgestaltung

Struktur

Entsprechend den Projektzielen, die regionalen Akteure*innen stärker zu vernetzen, und im Hinblick auf eine Verstärkung des Vorhabens, wurde eine breite auf Transparenz und Teilhabe ausgerichtete Organisationsstruktur aufgebaut.

Die zentrale Steuerung und Umsetzung des Vorhabens wurde durch ein Gremium übernommen, bestehend aus verschiedenen Netzwerkpartnern, mit denen bereits intensive Kooperationen bestehen. Dieses Steuerungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Bürgermeister*innen der 11 Kommunen, bzw. deren Vertreter*innen (vorrangig Bauamt)
- Vertreter*innen des Landkreises
- Vertreter*innen regionaler Finanzinstitute
- Vertreter*innen IHK + Kreishandwerkerschaft
- Vertreter*innen Amt für regionale Landesentwicklung
- Vertreter*innen Südniedersachsenstiftung / Zukunftsregion Südniedersachsen
- Vertreter*innen Fachwerk5Eck

Das Zusammenspiel der strategischen und operativen Ebenen sowie möglicher weiterer Akteure*innen ist in der folgenden Grafik abgebildet:

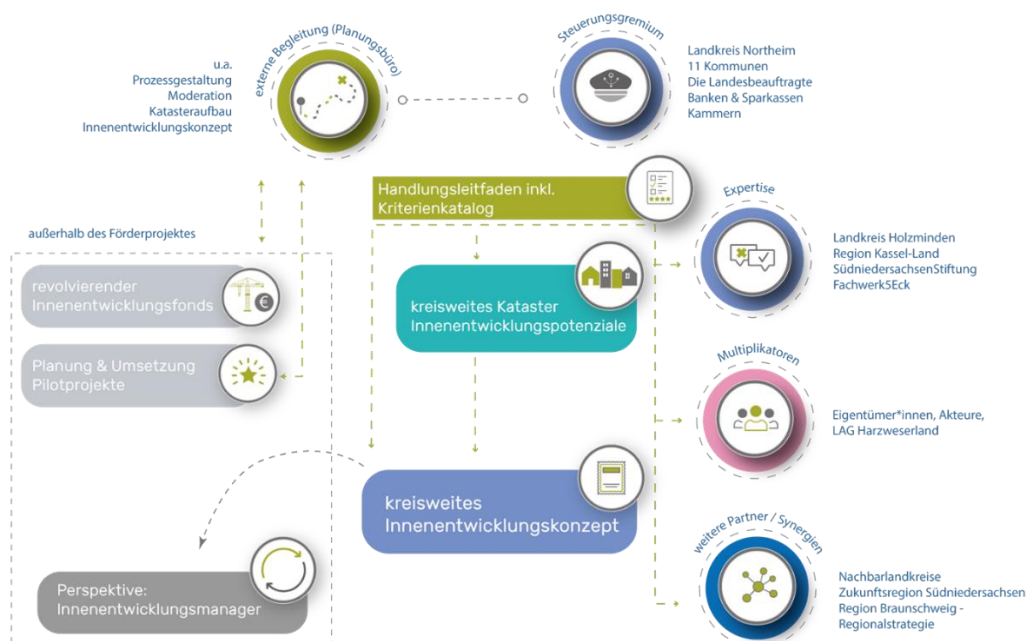


Abbildung 1: Strategische und operative Ebenen des Innenentwicklungskonzeptes

Ablauf

Der folgende Zeitstrahl stellt den gesamten Projektablauf dar. Eingetaktet sind die Sitzungen der Steuerungsgruppe, die Informationsveranstaltungen für die politischen Gremien, die Transferwerkstätten sowie die einzelnen Arbeitspakete des Projektes.

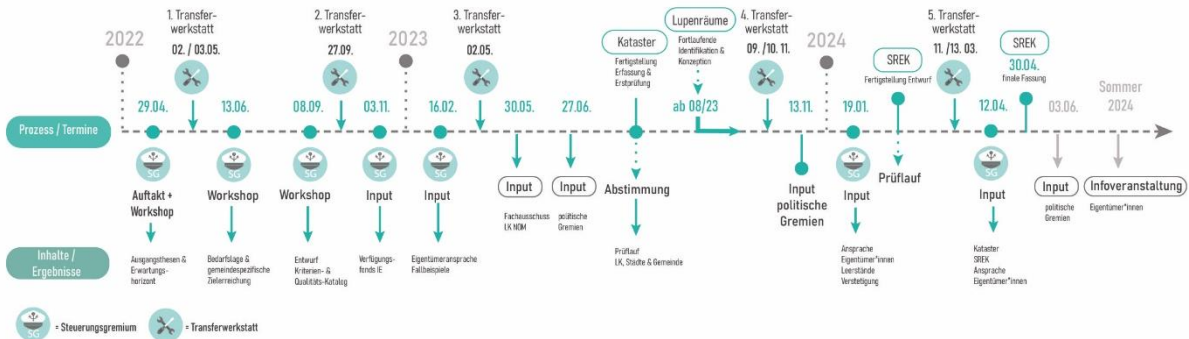


Abbildung 2: Zeitstrahl des Projektablaufs

Beteiligung

Über den Projektzeitraum wurden turnusmäßig das Steuerungsmitglied, die wissenschaftliche Begleitforschung und die politischen Gremien beteiligt.

Um den Austausch unter allen Projekten im Rahmen des Förderprogramms sicherzustellen sind mehrere Transferwerkstätten durchgeführt worden, in denen jeweils über Inhalte und Fortschritt des Projekts berichtet worden ist. Daneben gab es mehrere Termine (online oder in Präsenz) mit der wissenschaftlichen Begleitung für einen Austausch über konkrete Projektergebnisse.

Des Weiteren sind online mehrere Präsentationsabende zum Stand des Projekts durchgeführt worden, wozu sämtliche Mitglieder der Stadt-, Gemeinde- und Ortsräte der beteiligten Kommunen eingeladen waren. Darüber hinaus wurde auch regelmäßig der Fachausschuss des Landkreises über das Projekt informiert.

Die strategischen Entscheidungen sind im Steuerungsmitglied erarbeitet worden. Die Sitzungen dienten der Information und Kommunikation und wurden durch verschiedene Arbeitsformate ergänzt.

Nachdem zunächst die Bedeutung, Aufgabe und Reichweite des Steuerungsmitglieds festgelegt worden sind, wurden in einer Arbeitsphase (Brainwriting mit Miro-Board) die Ziele, Herausforderungen und Bedarfe als Grundlage für den Kriterien- und Qualitätskatalog erarbeitet.

In einem weiteren Workshop wurden die Inhalte zu Handlungsfeldern verdichtet und Handlungsansätze abgeleitet. In einer Mentimeterabfrage wurden die Handlungsansätze auf ihre Umsetzungsfähigkeit geprüft. Aus den Ergebnissen wurde schließlich der Handlungsleitfaden entwickelt.

Anschließend hat das Steuerungsmitglied Strategien entwickelt, wie Innenentwicklungspotenziale durch unterschiedliche Anspracheformate aktiviert werden können.

Das Steuerungsgremium verständigte sich in einer weiteren Sitzung auf die Inhalte des Innenentwicklungskatasters und auf deren Darstellung sowie auf eine Melderoutine, um das Kataster ständig aktuell zu halten.

In mehreren Sitzungen sind Impulsvorträge als Hintergrundinformationen und zur Motivation durchgeführt worden mit folgenden Themen:

- Anlass, Ziele, Facetten, Vorteile und Herausforderungen der Innenentwicklung
- Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (NBank)
- Praxisbericht Kommunalen Innenentwicklungsfonds im Landkreis Nienburg (Weser)
- Zielstellung und Vorgehensweise bei den Lupenräumen
- Praxisbericht Innenentwicklung im Ilzer Land - Ostbayern

Lupenräume

Als Teil der Aktivierungsstrategie wurden in den Kommunen sogenannte Lupenräume identifiziert. Abseits der klassischen Baulücken wurden für besondere Flächen erste Ideenansätze entwickelt und in Konzeptskizzen festgehalten.

Dieses umfasste z. B. Flächen, die bereits seit längerem ohne Nutzung im Siedlungszusammenhang lagen oder auch erst seit kurzem zur Verfügung stehende Bereiche, die einer besonderen Nutzungskonzeption bedurften. Die Flächen haben somit eine besondere Bedeutung innerhalb der Kommunen.

Die städtebaulichen Entwürfe sind zunächst zwischen Landkreis und der jeweiligen Kommune abgestimmt worden. Anschließend wurden je nach Fallkonstellation unterschiedliche Formate für erste Schritte in Richtung einer Umsetzung gewählt. Dies reicht von öffentlichen Entwurfs- und Vertiefungsworkshops über Aufmerksamkeitslenkung in politischen Entscheidungsgremien bis hin zu konkreten Gesprächen mit Eigentümern*innen oder Investoren*innen oder die Vorbereitung von Konzeptausschreibungen.

2 Anlage zu Kapitel 1.4 Stand der Innenentwicklung

Am Anfang des Modellprojekts fand eine Abfrage der bisher durchgeführten Aktivitäten zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen statt. Dazu wurde ein Fragebogen erstellt und es wurden Einzelgespräche mit den Kommunen durchgeführt. Alle Kommunen befinden sich mehr oder weniger intensiv in verschiedenen Arbeitsprozessen zum Thema Innenentwicklung (u.a. Regionalmanagement, Dorfentwicklung, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Stadtsanierung, Innenentwicklungskonzepte/-studien).

Insgesamt existierte im Landkreis Northeim ein sehr unterschiedlicher Arbeitsstand bei der flächendeckenden Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen sowie der Aktualität der Daten. In vielen Ortschaften war noch undokumentiertes Potenzial vorhanden. In der Regel fehlten – und fehlen – den Kommunen die finanziellen Mittel und die personellen Ressourcen, um sich intensiv und proaktiv mit Innenentwicklungsaktivitäten zu befassen.

Nachfolgend wird die Ausgangslage zu Beginn des Modellvorhabens zur Innenentwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden kurz dargestellt:

Stadt Bad Gandersheim

Für die Stadt Bad Gandersheim lagen keine Erhebungen für Baulücken oder Leerstände vor. Dennoch bestand ein Überblick aufgrund bestehender Ortskenntnisse, insbesondere über Potenzialflächen, Leerstandskonzentrationen und Problemimmobilien. Über ein befristetes Citymanagement wurde versucht, Kontakte bezüglich der Liegenschaften aufzunehmen, zum Teil mit Erfolg. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die mit Priorität entwickelt werden sollten, sind bekannt. Wohnbauland wurde in jüngster Zeit lediglich im Innenbereich entwickelt und erschlossen.

Die Kernstadt ist aktuell im Stadtsanierungsprogramm und alle Dörfer sind als Dorfregion in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen worden. Es wird ein Defizit gesehen bei zu wenig modernen Wohnungen bzw. Neubauwohnungen. Politisch besteht der Wunsch nach einem Neubaugebiet. Die Stadt Bad Gandersheim formuliert das Ziel, bestehende Strukturen zu erhalten, Lücken zu nutzen und Leerstände zu reduzieren. Zu verkaufende Gebäude und potenzielle Baugrundstücke sollten den Interessierten möglichst bekannt gemacht werden.

Flecken Bodenfelde

Im Flecken Bodenfelde besteht ein Bewusstsein über innerörtliche Potenziale mit einem besonderen Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollen. Zu Beginn des Modellvorhabens war dem Flecken bekannt, dass es Kapazitäten in bestehenden Bebauungsplänen bzw. im Flächennutzungsplan gibt, die nicht umgesetzt worden sind. Erhebungen zu Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen lagen jedoch noch nicht vor. Entsprechend erfolgte bis dahin auch keine Kontaktaufnahme zu Eigentümer*innen relevanter, innerörtlicher Flächenpotenziale, untergenutzter Gebäude oder von Leerständen.

Politik und Verwaltung wünschen sich einen konzeptionellen Umgang mit Leerständen und Baulücken. Es besteht wenig Druck, neues Wohnbauland im Außenbereich auszuweisen, der Trend geht in Richtung Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Ein großer Bedarf wird für altengerechtes und betreutes Wohnen gesehen. Insofern erwartete der Flecken Bodenfelde wichtige Impulse aus dem Modellvorhaben, aber auch, dass die kleinen Gemeinden innerhalb des Projektes auf Augenhöhe einbezogen werden.

Stadt Dassel

Die Stadt Dassel hatte in der Vergangenheit eine einmalige Erfassung der Baulücken und Leerstände über das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen durchgeführt, diese aber nicht weiter gepflegt. Dennoch bestand zu Beginn des Prozesses ein Überblick über die nicht umgesetzten Kapazitäten und über die Leerstandskonzentrationen. Eine Kontaktaufnahme zu Eigentümern*innen war erfolgt, jedoch ohne konkrete Erfolge bezüglich der Verkaufsbereitschaft. In der jüngeren Vergangenheit wurde ein Neubaugebiet entwickelt. Es sind einige innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert für eine Entwicklung identifiziert worden.

Die Stadt Dassel strebt über die Aufstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung an. Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben sollen wichtige Impulse für den Stadtentwicklungsprozess liefern. Zwischen den kleinen Ortschaften und den zentralen Orten bestehen aus Sicht der Stadt Dassel unterschiedliche Ausgangslagen. Kleine Orte wollen wachsen, Zentren stehen vor einem Funktionsverlust. Für diese Herausforderungen sollte das Modellprojekt Hilfe geben und möglichst keine Restriktionen auferlegen.

Stadt Einbeck

Im Rahmen der Erstellung eines Klimaschutz-Teilkonzeptes für die Stadt wurde parallel ein klimagerechtes Flächenmanagement entwickelt. Somit existiert eine Baulücken- und Leerstandserhebung aus dem Jahr 2017, die allerdings nicht aktualisiert wurde. Die Kontaktaufnahme zu Eigentümer*innen erfolgt durch die Ortsbürgermeister*innen weitgehend erfolgreich. In der Kernstadt kümmern sich verschiedene Initiativen um die Nachnutzung von Leerständen.

Bereits vor dem Start des Modellvorhabens bestanden Kenntnisse über die Leerstände und deren Konzentrationen insbesondere der Kernstadt und in bestimmten Dorfgemeinschaften. Ebenso bekannt waren die Kapazitäten in bestehenden Bebauungsplänen bzw. im Flächennutzungsplan, die nicht umgesetzt worden sind. Abhängig von der Lage im städtischen Verflechtungsbereich weisen die Dörfer erheblich unterschiedliche Entwicklungsperspektiven auf.

In der jüngeren Vergangenheit sind innerörtliche Flächen sowohl in der Kernstadt als auch in einigen Ortschaften in begrenztem Umfang entwickelt worden. Es sind innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert identifiziert worden, die prioritär entwickelt werden sollten.

Die Stadt Einbeck sah und sieht sich in Bezug auf das Thema bereits gut aufgestellt und erhoffte sich durch das Modellprojekt Unterstützung und Motivation für das Thema Innenentwicklung bei den vielen Ortschaften zu bekommen. In der Aktivierung der Eigentümer*innen wurde die Hauptaufgabe des Modellprojekts gesehen. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit (Fachwerk5Eck) wird bereits ein niederschwelliges Beratungsangebot für Leerstände (Wohnraum5Eck) angeboten.

Stadt Hardegsen

Für die Stadt Hardegsen lag eine im Jahr 2019 erstellte flächendeckende Erhebung und Bewertung aller Potenziale (Reserven im Flächennutzungsplan, Baulücken, Leerstände und Risikoleerstände) vor. Eine Pflege der Daten erfolgte mit Hilfe des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen bereitgestellten Programms. Insofern hatte die Stadt Hardegsen einen vollständigen Überblick über Leerstandskonzentrationen und Kapazitäten in bestehenden Bebauungsplänen bzw. im Flächennutzungsplan. Auf dieser Grundlage erfolgte von daher auch eine systematische Ansprache der Eigentümer*innen.

In der jüngeren Vergangenheit sind sowohl Wohngebiete im Außenbereich als auch innerörtliche Flächen entwickelt worden. Des Weiteren wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, dass sich vorwiegend um die Entwicklung der Kernstadt kümmert. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Flecken Nörten-Hardenberg ist in der Dorfregion „Leineweber-Sechseck“ im Zuge der Dorfentwicklung eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung erfolgt. Die Stadt erhoffte sich durch das Modellprojekt, eine Entwicklung in allen Bereichen des Landkreises voranzutreiben, sodass das Projekt einen Mehrwert und positiven Beitrag für alle Kommunen darstellt.

Gemeinde Kalefeld

In der Gemeinde Kalefeld ist bis zu dem Modellvorhaben keine Erfassung von Baulücken und Leerständen durchgeführt worden. Dementsprechend bestand kein Überblick über Leerstandskonzentrationen, wohl aber über die Kapazitäten in bestehenden Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan. Eine Ansprache von Eigentümern*innen ist nur sehr begrenzt erfolgt.

In geringem Umfang wurde in der jüngsten Vergangenheit Wohnbauland im Außenbereich erschlossen, aber es sind keine innerörtlichen Flächen entwickelt worden. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollten, waren nicht identifiziert, aber es konnten einige Bereiche benannt werden, die für Nachnutzungskonzepte infrage kommen.

Aus Sicht der Gemeinde Kalefeld weisen alle Kommunen recht unterschiedliche Ausgangslagen zum Thema Innenentwicklung auf. Dementsprechend sollten nicht nur die größeren Kommunen im Vordergrund stehen, sondern auch die kleinen Ortschaften auf Augenhöhe betrachtet und entwickelt werden.

Gemeinde Katlenburg-Lindau

In der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms „Wir fünf im Rhumetal“ eine Bestandsaufnahme der Baulücken und Leerstände getätigt worden. Die Datenlage wurde für alle Ortschaften der Gemeinde weitgehend aktuell gehalten. Abfragen an Grundstückseigentümer*innen zu Entwicklungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft fanden in regelmäßigen Abständen statt. Es bestand daher ein guter Überblick über Leerstandskonzentrationen und Kapazitäten in bestehenden Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan.

In der jüngsten Vergangenheit ist Wohnbauland im Außenbereich erschlossen, aber keine innerörtliche Fläche entwickelt worden. Die Gemeinde plant die Entwicklung von Baugebieten im Außenbereich in größerem Umfang und in mehreren Ortschaften. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollten, sind identifiziert.

Wichtig war und ist es aus Sicht der Gemeinde Katlenburg-Lindau, auch die kleinen Gemeinden ausreichend einzubinden und deren Erfordernisse zu berücksichtigen.

Stadt Moringen

Die Stadt Moringen hatte bereits eine eigene Erhebung der Baulücken durchgeführt. Kenntnisse über Leerstände bestanden durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, dass vorbereitend zum laufenden Stadtsanierungsprozess durchgeführt worden war. Die Ansprache von Eigentümer*innen fand systematisch statt, allerdings mit unterschiedlichen Erfolgen. Es bestand auch ein Überblick über Leerstandskonzentrationen und Kapazitäten in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan.

In der jüngeren Zeit ist kein Wohnbauland im Außenbereich entwickelt worden, wohl aber auf innerörtlichen Flächen. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollten, sind identifiziert. Auf Grundlage eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes ist die Förderung zur energetischen Stadtsanierung (KfW Programm 432) angelaufen.

Aus Sicht der Stadt Moringen sollte die Ansprache der Eigentümer*innen eine wichtige Rolle im Rahmen des Modellprojektes darstellen. Zusätzlich sollte es Ziel sein, dass die Kommunen auch voneinander lernen.

Flecken Nörten-Hardenberg

Der Flecken Nörten-Hardenberg führt seit 2014 ein Baulücken- und Leerstandskataster mit Hilfe des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen und pflegt dieses jährlich. Insofern bestand zum Start des Prozesses ein Überblick über Leerstandskonzentrationen und Kapazitäten in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan. Eine Ansprache der Eigentümer*innen fand ebenso statt.

In der jüngeren Zeit sind sowohl Wohngebiete im Außenbereich als auch innerörtliche Flächen entwickelt worden. Dies erfolgte vorwiegend über Investoren*innen. Zum Start des Projektes wurden keine innerörtlichen Potenziale mit besonderem Stellenwert genannt, die prioritär betrachtet werden sollten.

2023 wurde ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet, um Fördermöglichkeiten für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erhalten und strategisch steuern zu können. In der Vergangenheit wurde im Rahmen der Stadtsanierung ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt und fortgeschrieben, dass auch Innenentwicklungspotenziale beleuchtete.

Aus Sicht des Flecken Nörten-Hardenberg stellte das Modellprojekt das „Schließen einer wichtigen Informationslücke“ dar und der Flecken erhoffte sich dadurch konkrete Handlungsansätze für die qualitätvolle Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Stadt Northeim

Die Stadt Northeim hatte zum Projektstart bereits ein eigenständiges Kataster für Baulücken, Leerstände und Potenziale im Innenbereich. Dennoch bestand kein Überblick über Leerstandskonzentrationen und Kapazitäten in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan. Über eine Ansprache der Eigentümer*innen wurden Flächen, die zum Verkauf bereitstehen, ermittelt und auf der Webseite der Stadt veröffentlicht. Für die Kernstadt lag eine solche Erhebung aber nicht vor.

In der jüngsten Vergangenheit ist Wohnbau land im Außenbereich erschlossen, aber keine innerörtliche Fläche entwickelt worden. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollten, waren nicht identifiziert. Im Zuge der Stadtsanierung und der Sozialen Dorfentwicklung fand für die Kernstadt bzw. für die Dorfregion „Mooredörfer“ eine Auseinandersetzung mit Leerständen und Baulücken statt.

Ein Innenstadtmanagement soll sich um die Leerstandsproblematik in der Kernstadt kümmern. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit (Fachwerk5Eck) wird ein niederschwelliges Beratungsangebot für Leerstände (Wohnraum5Eck) angeboten. Durch das Modellvorhaben erhoffte sich die Stadt wichtige Impulse und legte Wert darauf, dass die deutlichen Unterschiede und Ausgangslagen zwischen den einzelnen Kommunen berücksichtigt werden.

Stadt Uslar

Die Stadt Uslar hatte noch keine Erhebung von Baulücken und Leerständen durchgeführt. Dementsprechend gab es keinen Überblick über Leerstandskonzentrationen, wohl aber über die Kapazitäten in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan. Bei relevanten, innerörtlichen Flächenpotenzialen, untergenutzten Gebäuden oder Leerständen war dennoch eine Kontaktaufnahme zu Eigentümern*innen erfolgt.

In der jüngeren Zeit sind weder Wohngebiete im Außenbereich noch innerörtliche Flächen entwickelt worden. Innerörtliche Potenziale mit besonderem Stellenwert, die prioritär entwickelt werden sollen, wurden und werden derzeit eher in der Altstadt der Kernstadt gesehen und im Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren betrachtet.

Im Zuge von Stadtsanierungsmaßnahmen hat sich die Stadt Uslar bereits mit dem Thema Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Speziellen befinden sich aktuell auf Innenentwicklung abzielende Konzeptplanungen im Arbeits- und Umsetzungsprozess, die auf dem Klimaschutzkonzept sowie dem Masterplan Innenstadt beruhen. Für einige Dörfer in der Dorfregion „Bollertdörfer“ ist im Zuge des Dorfentwicklungsprogramms eine Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt worden.

Aus Sicht der Stadt Uslar sollte durch das Modellprojekt in Bezug auf die Innenentwicklung eine Perspektive für den ländlichen Raum geschaffen werden.

3 Anlage zu Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung

3.1 Bad Gandersheim

Die Stadt Bad Gandersheim liegt zwischen Leinebergland, Weserbergland und Harzvorland im Tal des Flusses Gande. Sie ist das kleinste von vier Mittelzentren im Landkreis Northeim. Die Stadt hat 16 Ortsteile: Ackenhausen, Altgandersheim, Bad Gandersheim, Clus, Dankelsheim, Dannhausen, Ellierode, Gehrenrode, Gremshausen, Hachenhausen, Harriehausen, Heckenbeck, Helmscherode, Seboldshausen, Wolperode und Wrescherode. Bad Gandersheim ist dem Demografiertyp 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Es werden Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen und deren Integration in Konzepte zur Ortsentwicklung empfohlen.¹



Abbildung 3: Impressionen aus Bad Gandersheim²

Die NBank³ stuft Bad Gandersheim in die niedrigste Kategorie der Wohnungsmarktbedarfe ein: „Qualitative Ergänzungsbedarfe“. Es wird darauf ankommen, sich fast ausschließlich auf die qualitative Bestandsentwicklung zu konzentrieren und die starken erwarteten Wohnungsüberhänge zukunftsfristig umzubauen. Es wird ein relativ starker Rückgang der Bevölkerung (minus 14 %) und der Haushalte (minus 15 %) erwartet. Der Neubaubedarf ist fast nicht vorhanden. Die prognostizierten Überhänge summieren sich auf 501 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und auf 155 bei den Mehrfamilienhäusern.



Stadt Bad Gandersheim	
Fläche [km ²] ⁴	91
Anzahl Ortsteile	16
Zahl Einwohner (30.09.2023) ⁴	9.548
Einwohnerdichte (31.12.2022) [EW/km ²] ⁴	105
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³	86
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ³	1,87
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³	85
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ³	17
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ³	8
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2042 ²	501
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2042 ²	155

Tabelle 1: Statistische Daten Bad Gandersheim

Abbildung 4: Lage Bad Gandersheim⁵

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

² Quelle: Stadt Bad Gandersheim, Copyright „Mehle – Hundertmark“

³ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

⁴ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

⁵ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bad_Gandersheim_in_NOM.svg#file

3.2 Bodenfelde

Der Flecken Bodenfelde liegt am Südrand des Naturparks Solling-Vogler im Wesertal. Bodenfelde ist Grundzentrum und die kleinste Gemeinde im Landkreis Northeim. Neben dem Kernort Bodenfelde gehören Nienover, mit den Ortslagen Amelith und Polier, sowie Wahnbeck zur Gemeinde.



Abbildung 5: Impressionen aus Bodenfelde⁶

Die NBank⁷ stuft Bodenfelde bezüglich der Wohnungsmarktbefordernisse in die Kategorie „Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf altersgerechten Wohnraum zu konzentrieren, nicht nur beim verhaltenen Neubau, sondern auch im Gebäudebestand und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sollten die Möglichkeiten der Städtebauförderung ausgelotet werden.

Es wird ein Rückgang der Bevölkerung (minus 10 %) und der Haushalte (minus 10 %) erwartet. Trotz der geringen Gemeindegröße gibt es einen, wenn auch nur sehr geringen Neubaubedarf. Ein Überhang von 142 Wohnungen wird nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert. Bei den Mehrfamilienhäusern wird kein Überhang erwartet.



Abbildung 6: Lage Bodenfelde⁹

Tabelle 2: Statistische Daten Bodenfelde

Flecken Bodenfelde	
Fläche [km ²] ⁸	20
Anzahl Ortsteile	5
Zahl Einwohner (30.09.2023) ⁸	3.038
Einwohnerdichte (31.12.2022) [EW/km ²] ⁸	155
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁷	90
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ⁷	1,90
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁷	90
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ⁷	13
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ⁷	7
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ⁷	142
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ⁷	0

⁶ Quelle: Links: Von ErwinMeier - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=127384869>; Rechts: Von Jan Stubenitzky (Dehio) - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=15391029>

⁷ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

⁸ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

⁹ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bodenfelde_in_NOM.svg#file

3.3 Dassel

Die Stadt Dassel liegt westlich von Einbeck am nordöstlichen Rand des Sollings südlich der Amtsberge und westlich des Ellenser Walds. Dassel ist neben Markoldendorf Grundzentrum und hat 17 Ortsteile: Amelsen, Dassel, Deitersen, Eilensen, Ellensen, Hilwartshausen, Hop-pensen, Hunnesrück, Krimmensen, Lauenberg, Lüthorst, Mackensen, Markoldendorf, Portenhagen, Relliehausen, Sievershausen und Wellersen. Die Stadt Dassel ist dem Demo-grafietyp 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zu-geordnet. Empfohlen werden Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.¹⁰



Abbildung 7: Impressionen aus Dassel¹¹

Die NBank¹² stuft Dassel bezüglich der Wohnungsmarktbeforderte in die Kategorie „Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf al-tersgerechten Wohnraum zu konzentrieren, nicht nur beim verhaltenen Neubau, sondern auch im Gebäudebestand und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sollten die Mög-lichkeiten der Städtebauförderung ausgelotet werden. Es wird ein Rückgang der Bevölkerung (minus 13 %) und der Haushalte (minus 11 %) erwartet. Es gibt einen verhaltenen Neubaube-darf vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Dem entsprechend wird fast kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern erwartet, dafür aber ein großer Überhang von 516 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

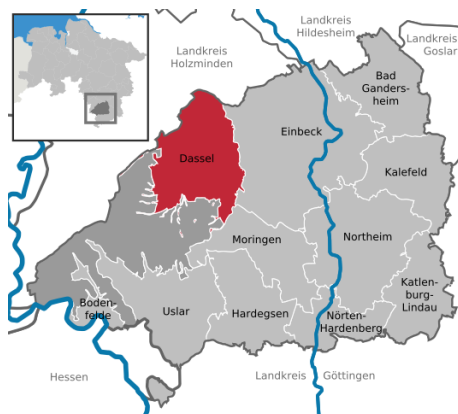


Abbildung 8: Lage Dassel¹⁴

Stadt Dassel	
Fläche [km ²] ¹³	113
Anzahl Ortsteile	17
Zahl Einwohner (30.09.2023) ¹³	9.683
Einwohnerdichte (31.12.2022) [EW/km ²] ¹³	86
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ¹²	87
Haushaltsgröße 2021 [EW/WF] ¹²	1,93
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ¹²	89
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ¹²	21
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ¹²	37
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ¹²	516
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ¹²	2

Tabelle 3: Statistische Daten Dassel

¹⁰ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

¹¹ Quelle: Stadt Dassel

¹² Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

¹³ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

¹⁴ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dassel_in_NOM.svg#file

3.5 Hardegsen

Die Stadt Hardegsen liegt westlich der Leine und östlich des Sollings, direkt am südwestlichen Rand des Höhenzuges Weper. Hardegsen ist Grundzentrum und hat 12 Ortsteile: Asche, Ellierode, Ertingshausen, Espol, Gladebeck, Hardegsen, Hettensen, Hevensen, Lichtenborn, Lutterhausen, Trögen und Üssinghausen.



Abbildung 11: Impressionen aus Hardegsen²⁰

Die Stadt Hardegsen ist dem Demografietyt 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Empfohlen werden Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.²¹

Die NBank²² stuft Hardegsen bezüglich der Wohnungsmarktbedarfe in die zweithöchste Kategorie „Hoher Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf Mietwohnungsbau durch Nachverdichtung zu konzentrieren und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine sanfte Innenentwicklung anzustreben. Umzugsketten und Eigentumsbildung sollten unterstützt werden. Es wird ein mäßiger Rückgang der Bevölkerung (minus 6 %) und der Haushalte (minus 5 %) erwartet. Es gibt einen gewissen Neubaubedarf vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Dem entsprechend wird gar kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert, dafür aber ein großer Überhang von 210 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

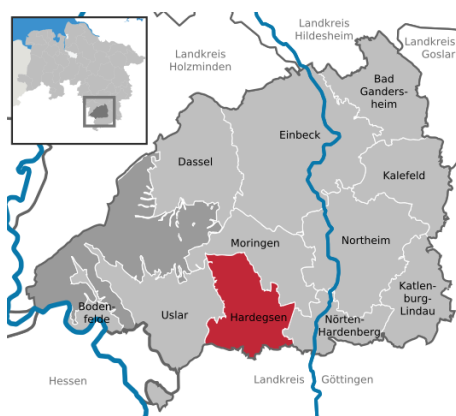


Abbildung 12: Lage Hardegsen²⁴

Tabelle 5: Statistische Angaben Hardegsen

Stadt Hardegsen	
Fläche [km ²] ²³	84
Anzahl Ortsteile	12
Zahl Einwohner (30.09.2023) ²³	7.659
Einwohnerdichte [EW/km ²] ²³	92
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ²²	94
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ²²	2,02
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ²²	95
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ²²	19
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ²²	90
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ²²	210
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ²²	0

²⁰ Quelle: Stadt Hardegsen, Foto links: Jacobi Walther Dachziegel

²¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

²² Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

²³ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

²⁴ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Hardegsen_in_NOM.svg#file

3.6 Kalefeld

Die Gemeinde Kalefeld liegt zwischen Harz und Solling an der Aue. Kalefeld ist Grundzentrum und hat 11 Ortsteile: Dögerode, Düderode, Eboldshausen, Echte, Kalefeld, Oldenrode, Oldershausen, Sebexen, Westerhof, Wiershausen und Willershausen.

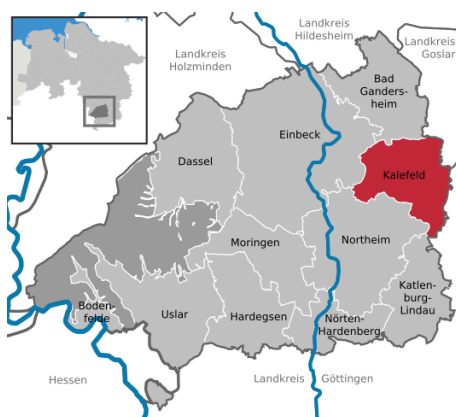


Abbildung 13: Impressionen aus Kalefeld²⁵

Die Gemeinde Kalefeld ist dem Demografietyt 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Eine grundlegende Aufgabe besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.²⁶

Die NBank²⁷ stuft Kalefeld bezüglich der Wohnungsmarktbedarfe in die Kategorie „Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf altersgerechten Wohnraum zu konzentrieren, nicht nur beim Neubau, sondern auch im Gebäudebestand und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sollten die Möglichkeiten der Städtebauförderung ausgelotet werden.

Es wird ein starker Rückgang der Bevölkerung (minus 17 %) und der Haushalte (minus 15 %) erwartet. Es gibt insgesamt nur sehr wenig Neubaubedarf. Der prognostizierte Überhang an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist gering, dafür aber bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 524 Wohnungen sehr hoch.



Gemeinde Kalefeld	
Fläche [km ²] ²⁸	84
Anzahl Ortsteile	11
Zahl Einwohner (30.09.2023) ²⁸	6.025
Einwohnerdichte [EW/km ²] ²⁸	72
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ²⁷	83
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ²⁷	2,06
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ²⁷	85
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ²⁷	17
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ²⁷	10
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ²⁷	524
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ²⁷	6

Abbildung 14: Lage Kalefeld²⁹

Tabelle 6: Statistische Daten Kalefeld

²⁵ Quelle: Gemeinde Kalefeld

²⁶ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

²⁷ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

²⁸ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

²⁹ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Kalefeld_in_NOM.svg#file

3.7 Katlenburg-Lindau

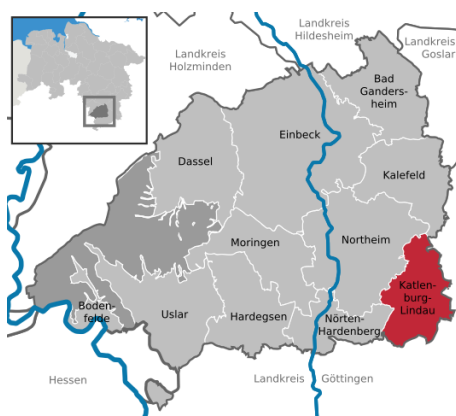
Die Gemeinde Katlenburg-Lindau liegt größtenteils eingebettet in die Täler der Flüsse Rhume, Oder und Söse zwischen den Landschaften Solling, Harz und Eichsfeld. Sowohl Katlenburg als auch Lindau sind Grundzentren. Die Gemeinde hat sieben Ortsteile: Berka, Elvershausen, Gillersheim, Katlenburg, Lindau, Suterode und Wachenhausen.



Abbildung 15: Impressionen aus Katlenburg-Lindau³⁰

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau ist dem Demografietyt 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Eine grundlegende Aufgabe besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.³¹

Die NBank³² stuft Katlenburg-Lindau bezüglich der Wohnungsmarktbearbeitung in die zweithöchste Kategorie „Hoher Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf Mietwohnungsbau durch Nachverdichtung zu konzentrieren und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine sanfte Innenentwicklung anzustreben. Umzugsketten und Eigentumsbildung sollten unterstützt werden. Die Bevölkerung (minus 2 %) und die Zahl der Haushalte (minus 1 %) werden nahezu konstant bleiben. Es gibt einen gewissen Neubaubedarf vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Dem entsprechend wird gar kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert, dafür aber ein gewisser Überhang von 93 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.



Gemeinde Katlenburg-Lindau	
Fläche [km ²] ³³	72
Anzahl Ortsteile	7
Zahl Einwohner (30.09.2023) ³³	7.115
Einwohnerdichte [EW/km ²] ³³	100
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³²	98
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ³²	2,10
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³²	99
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ³²	18
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ³²	117
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ³²	93
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ³²	0

Abbildung 16: Lage Katlenburg-Lindau³⁴

Tabelle 7: Statistische Daten Katlenburg-Lindau

³⁰ Quelle: Gemeinde Katlenburg-Lindau

³¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

³² Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

³³ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

³⁴ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Katlenburg-Lindau_in_NOM.svg#file

3.8 Moringen

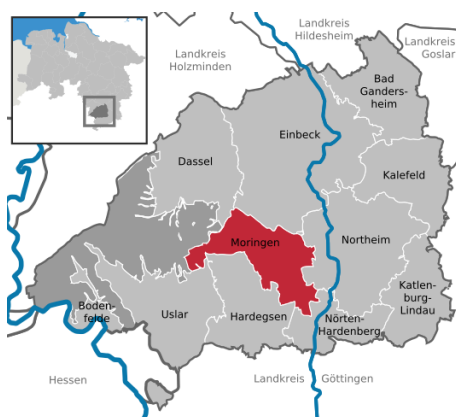
Die Stadt Moringen liegt im Moringer Becken östlich des Höhenzugs Weper, an den sich westlich der Solling anschließt, und wird vom Oberlauf der Moore durchflossen. Moringen ist Grundzentrum und hat neun Ortsteile: Behrensen, Blankenhagen, Fredelsloh, Großenrode, Lutterbeck, Moringen, Nienhagen, Oldenrode und Thüdinghausen.



Abbildung 17: Impressionen aus Moringen³⁵

Die Stadt Moringen ist dem Demografietyt 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Eine grundlegende Aufgabe besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.³⁶

Die NBank³⁷ stuft Moringen bezüglich der Wohnungsmarktbedarfe in die zweithöchste Kategorie „Hoher Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf Mietwohnungsbau durch Nachverdichtung zu konzentrieren und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine sanfte Innenentwicklung anzustreben. Umzugsketten und Eigentumsbildung sollten unterstützt werden. Die Bevölkerung (minus 2 %) und die Zahl der Haushalte (plus 1 %) werden nahezu konstant bleiben. Es gibt einen gewissen Neubaubedarf vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Dem entsprechend wird gar kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert, dafür aber ein, wenn auch nur moderater Überhang von 47 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.



Stadt Moringen	
Fläche [km ²] ³⁸	82
Anzahl Ortsteile	9
Zahl Einwohner (30.09.2023) ³⁸	6.953
Einwohnerdichte [EW/km ²] ³⁸	85
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³⁷	98
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ³⁷	2,15
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ³⁷	101
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ³⁷	37
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ³⁷	131
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ³⁷	47
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ³⁷	0

Abbildung 18: Lage Moringen³⁹

Tabelle 8: Statistische Daten Moringen

³⁵ Quelle: Stadt Moringen

³⁶ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

³⁷ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

³⁸ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

³⁹ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Moringen_in_NOM.svg#file

3.9 Nörten-Hardenberg

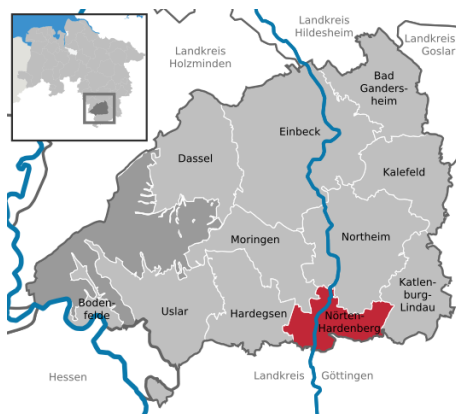
Der Flecken Nörten-Hardenberg liegt am westlichen Ausläufer des Nörtener Walds im Tal der Leine. Nörten-Hardenberg ist Grundzentrum und hat acht Ortsteile: Angerstein, Bishausen, Elvese, Lütgenrode, Nörten-Hardenberg, Parensen, Sudershausen und Wolbrechtshausen.



Abbildung 19: Impressionen aus Nörten-Hardenberg⁴⁰

Der Flecken Nörten-Hardenberg ist dem Demografietyt 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet. Eine grundlegende Aufgabe besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren.⁴¹

Die NBank⁴² stuft Nörten-Hardenberg bezüglich der Wohnungsmarktbefehrfade als einzige Gemeinde im Landkreis in die höchste Kategorie „Hoher Wohnungsbefehrfade“ ein. Es wird darauf ankommen, trotz Neubaubefehrfade die langfristige Prognose im Blick zu behalten und Flächen effizient zu denken und zu managen. Der Wohnungsbefehrfade sollte systematisch auf Klimaschutz, Bezahlbarkeit und demografischen Wandel ausgerichtet werden. Die Bevölkerung (plus 15 %) und die Zahl der Haushalte (plus 13 %) werden stark wachsen. Es gibt einen Neubaubefehrfade bei allen Bauformen. Dem entsprechend wird gar kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern bei den Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert.



Flecken Nörten-Hardenberg	
Fläche [km ²] ⁴³	54
Anzahl Ortsteile	168
Zahl Einwohner (30.09.2023) ⁴³	8.674
Einwohnerdichte [EW/km ²] ⁴³	160
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁴²	115
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ⁴²	2,17
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁴²	113
Neubaubefehrfade EZFH 2023 bis 2040 ⁴²	251
Neubaubefehrfade MFH bis 2023 bis 2040 ⁴²	362
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ⁴²	0
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ⁴²	0

Abbildung 20: Lage Nörten-Hardenberg⁴⁴

Tabelle 9: Statistische Daten Nörten-Hardenberg

⁴⁰ Quelle: Flecken Nörten-Hardenberg

⁴¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

⁴² Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

⁴³ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

⁴⁴ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Nörten-Hardenberg_in_NOM.svg#file

3.10 Northeim

Die Stadt Northeim liegt im Leinebergland zwischen den äußersten Südwestausläufern des Harzes bzw. einige Kilometer östlich des Sollings und wird von Leine und Rhume durchflossen. Das Mittelzentrum hat 17 Ortsteile: Berwartshausen, Bühle, Denkershausen, Edesheim, Hammenstedt, Hillerse, Höckelheim, Hohnstedt, Hollenstedt, Imbshausen, Lagershausen, Langenholtensen, Northeim, Schnedinghausen, Stöckheim und Sudheim.



Abbildung 21: Impressionen aus Northeim⁴⁵

Northeim ist dem Demografietyt 2 „Alternde Städte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ zugeordnet. Empfohlen werden Strategien, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen.⁴⁶

Die NBank⁴⁷ stuft Northeim bezüglich der Wohnungsmarktbedarfe in die Kategorie „Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen“ ein. Es wird darauf ankommen, sich in erster Linie auf altersgerechten Wohnraum zu konzentrieren, nicht nur beim erhaltenen Neubau, sondern auch im Gebäudebestand und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sollten die Möglichkeiten der Städtebauförderung ausgelotet werden. Die Bevölkerung (minus 2 %) und die Zahl der Haushalte (plus 1 %) werden nahezu konstant bleiben. Es gibt einen gewissen Neubaubedarf vor allem bei Mehrfamilienhäusern. Dem entsprechend wird kein Überhang an Wohnungen bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert, dafür aber ein nicht unbedeutender Überhang von 289 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.



Stadt Northeim	
Fläche [km ²] ⁴⁸	146
Anzahl Ortsteile	16
Zahl Einwohner (30.09.2023) ⁴⁸	29.360
Einwohnerdichte [EW/km ²] ⁴⁸	202
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁴⁷	99
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ⁴⁷	1,84
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁴⁷	98
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ⁴⁷	40
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ⁴⁷	310
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ⁴⁷	289
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ⁴⁷	0

Abbildung 22: Lage Northeim⁴⁹

Tabelle 10: Statistische Daten Northeim

⁴⁵ Quelle: Stadt Northeim, Copyright: Beisert Hinz

⁴⁶ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

⁴⁷ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

⁴⁸ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

⁴⁹ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Northeim_in_NOM.svg#file

3.11 Uslar

Die Stadt Uslar liegt im südlichen Weserbergland im waldreichen Uslarer Becken. Das Mittelzentrum hat 19 Ortsteile: Ahlbershausen, Allershausen, Bollensen, Delliehausen, Dinkelhausen, Eschershausen, Fürstenhagen, Gierswalde, Kammerborn, Offensen, Schlarpe, Schönhagen, Schoningen, Sohlingen, Uslar, Vahle, Verliehausen, Volpriehausen und Wiensen.

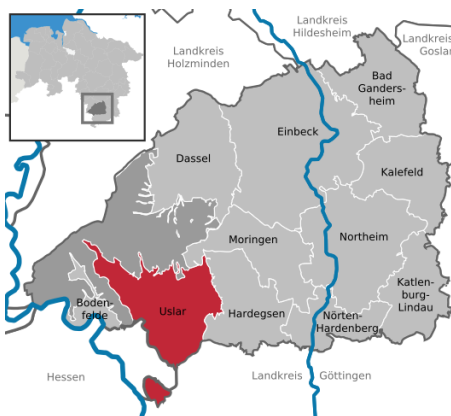


Abbildung 23: Impressionen aus Uslar⁵⁰

Uslar ist dem Demografietyt 1 „Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen“ zugeordnet. Empfohlen werden Strategien zur Gestaltung des demografischen Wandels und zur Anpassung und Sicherung der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge.⁵¹

Die NBank⁵² stuft Uslar in die niedrigste Kategorie der Wohnungsmarktbedarfe ein: „Qualitative Ergänzungsbedarfe“. Es wird darauf ankommen, sich fast ausschließlich auf die qualitative Bestandsentwicklung zu konzentrieren und die starken erwarteten Wohnungsüberhänge zukunftsfähig umzubauen.

Es wird ein relativ starker Rückgang der Bevölkerung (minus 12 %) und der Haushalte (minus 12 %) erwartet. Der Neubaubedarf ist sehr gering. Die prognostizierten Überhänge summieren sich auf 725 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und auf 109 bei den Mehrfamilienhäusern.



Stadt Uslar	
Fläche [km ²] ⁵³	114
Anzahl Ortsteile	19
Zahl Einwohner (30.09.2023) ⁵³	14.211
Einwohnerdichte [EW/km ²] ⁵³	125
Bevölkerungsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁵²	88
Haushaltsgröße 2021 [EW/WE] ⁵²	1,86
Haushaltsentwicklung bis 2040 [Index: 2021=100] ⁵²	88
Neubaubedarf EZFH 2023 bis 2040 ⁵²	25
Neubaubedarf MFH bis 2023 bis 2040 ⁵²	24
Wohnungsüberhang EZFH bis 2023 bis 2040 ⁵²	725
Wohnungsüberhang MFH bis 2023 bis 2040 ⁵²	109

Abbildung 24: Lage Uslar⁵⁴

Tabelle 11: Statistische Daten Uslar

⁵⁰ Quelle: Stadt Uslar

⁵¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung, Daten - Wegweiser Kommune (wegweiser-kommune.de)

⁵² Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

⁵³ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

⁵⁴ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Uslar_in_NOM.svg#file

4 Anlage zu Kapitel 3 Handlungsleitfaden

4.1 Netzwerk

Welche Erwartungen haben wir?

- Gleichberechtigung der Kommunen sicherstellen (Augenhöhe)
- Unterschiedliche Ausgangslagen der Kommunen berücksichtigen
- Bestehende Expertise vor Ort und Initiativen berücksichtigen und einbinden
- Voneinander Lernen und Profitieren sowie kommunalen Wettbewerb abbauen

Welche Ziele verfolgen wir?

- Möglichkeiten (Räume und Formate) für Austausch und Vernetzung schaffen
- Kommunikationskultur aufbauen (Diskussion, Abstimmung, Unterstützung, Wissenstransfer)
- Horizontale und vertikale Informationsstruktur in allen Ebenen aufbauen
- Kooperationsmöglichkeiten bei der Daseinsvorsorge ausloten
- Prozess- und projektbezogene Unterstützer-Netzwerke bis in die Ortsteilebene aufbauen

Welche Herausforderungen stellen sich?

- Es wird ein Paradigmenwechsel erforderlich
- Aktive und nicht aktive Orte
- Konkurrenzdenken zwischen den Orten
- Oftmals ungenügende Ressourcen für Grundlagenermittlung und Fachberatung in den Kommunen
- Einbindung von lokalen und regionalen Initiativen und Institutionen

Was ist zu beachten?

- Es besteht große Bereitschaft zur Projektteilnahme, Kooperation
- Erkenntnis über ähnliche Problem- und Interessenslage ist vorhanden
- Thematisch-inhaltlich sind unterschiedliche Startpositionen der Kommunen zu berücksichtigen

4.2 Ansprache

Welche Erwartungen haben wir?

- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch Ansprache von Eigentümern*innen

Welche Ziele verfolgen wir?

- Eigentümer*innen konkret und konstruktiv, projektbezogen und zu Entwicklungs-, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten beraten
- Tatsächliche Aktivierung von privatem Eigentum durch Motivation, Anreize, Ankauf etc.
- Durch bedarfsgerechte, spezifische oder beispielhafte Konzepte überzeugen und aktivieren
- Durch geeignete Formate Bevölkerung und Politik sensibilisieren und einbeziehen

Welche Herausforderungen stellen sich?

- Oftmals mangelnde Bereitschaft von Eigentümern*innen bzw. fehlende Flächenverfügbarkeit
- Mangelnde Phantasie und Expertise bei Nach- und Umnutzung
- Oftmals Politische Präferenz für Neubaugebiete bzw. Widerstand gegen höhere Flächeneffizienz
- Geringe Akzeptanz bei Nachverdichtung in der Nachbarschaft und in Ortschaften
- Unklare oder komplexe Eigentumsverhältnisse
- Fehlende Vorhabenträger oder unpassende Investitionsabsichten
- Problemimmobilien durch reines Renditestreben

Welche Bedarfe sind erkennbar?

- Niederschwellige und transparente Beratungsstrukturen aufbauen
- Besondere Ansprache bei ortsfremdem Eigentum oder komplexen Eigentumsverhältnissen

Was ist zu beachten?

- Die Ansprache und Aktivierung von Eigentümern*innen ist die Schlüsselaufgabe im Projekt

4.3 Potenziale

Welche Erwartungen haben wir?

- Informationslücken schließen durch Erfassung und laufende Aktualisierung aller Potenziale
- Das Projekt ist Impulsgeber für die Innenentwicklung
- Strategien und Perspektiven für den ländlichen Raum und insbesondere für die Dörfer schaffen bzw. vertiefen
- Konkrete Handlungsansätze für eine qualitätsvolle Innenentwicklung

Welche Ziele verfolgen wir?

- Identifizierung von Flächen- und Gebäudepotenzialen nach festgelegten Kategorien
- Bewertung und Priorisierung der Potenziale im Sinne der Qualität
- Konzentration auf das Machbare bei der Umsetzung (schnelle Erfolge)
- Berücksichtigung der unterschiedlichen, örtlichen Nutzungs- und Infrastruktur im Sinne einer Bedarfsdeckung
- Alternativen zur üblichen EFH-Bebauung konkret oder beispielhaft aufzeigen
- Mit Best-Practice-Beispielen überzeugen

Welche Herausforderungen stellen sich?

- Unterschiedliche Nachfrage, je nach Attraktivität und zentralörtlicher Bedeutung der Ortschaft, erfordert unterschiedliche Strategien
- Projekte bedarfsorientiert lokal abstimmen
- Anreize für Sanierung statt Neubau schaffen
- Nachfrage nach Baugrundstücken besteht auch in kleinen Orten
- Fehlen großer zusammenhängender Flächen für notwendige Vorhaben
- Leerstände großer Immobilien
- Leerstände vermeiden, reduzieren, nachnutzen, umnutzen und ggf. aufkaufen

Welche Bedarfe sind erkennbar?

- Beispielgebende Reaktivierung und Optimierung von Flächen und Gebäuden, insbesondere von Schlüssel- und Problemimmobilien
- Ordnungsmaßnahmen in Orten mit großen Missständen erforderlich
- Schließen von Bedarfslücken durch adäquaten Nutzungsmix und zukunftsweisende Projekte
- Ortsbildgerechte, imagebildende und identitätsstiftende Attraktivitätssteigerung (Wohn- und Aufenthaltsqualität)

Was ist zu beachten?

- Kernpunkte sind die Darstellung der Innenentwicklungspotenziale in einem Kataster, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfe und das gebündelte Aufzeigen von Perspektiven

4.4 Nutzungen**Welche Ziele verfolgen wir?**

- Angleichung der Lebensverhältnisse durch Infrastrukturprojekte
- Stärkung der Versorgungsstrukturen in den zentralen Orten

Welche Herausforderungen stellen sich?

- Ungebrochene Nachfrage nach EFH versus Reduzierung von Flächenverbrauch
- Hohe Herstellungs- und Folgekosten bei Erschließung von Baugebieten
- Nachnutzung von EFH beschleunigen durch bedarfsgerechtes Angebot kleinerer und barrierefreier Wohnungen
- Interessenausgleich zentrale und nicht zentrale Orte
- Sehr unterschiedliche Größe und Ausstattung der Orte

Welche Bedarfe sind erkennbar?

- Verbesserung der Angebote der Daseinsvorsorge (Versorgung, KiTa, Jugend, soziale Treffpunkte)
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in den zentralen Orten und Kernstädten
- Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen durch Umwandlung Ladenflächen in Wohnflächen reduzieren
- Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen auch in den Dörfern
- Verbesserung der Umfeldqualitäten und Klimaresilienz durch Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen
- Spezifische Defizite beheben wie z. B. Parkraumangebot, Auslastung von Infrastruktureinrichtungen oder räumliche Verflechtungen verbessern

4.5 Rahmenbedingungen

Welche Ziele verfolgen wir?

- Internes Anreizsystem aufbauen durch finanzielle (Innenentwicklungsfonds) und administrative (Planungsstudien) Unterstützung
- Gemeinsames Fördermittelmanagement aufbauen (Finanzierung und Förderung)
- Anwendung der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten (z. B. Vorkaufsrecht)
- Verbindliche Implementierung der Ziele aus dem Innenentwicklungskonzept

Welche Herausforderungen stellen sich?

- Unzureichende Finanzierungsmöglichkeiten und komplexe Finanzierungswege bei Förderprogrammen
- Darlegung der Wirtschaftlichkeit der Innenentwicklungsprojekte
- Kommunale Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten auf die Aktivierung von Eigentümern*innen sind begrenzt
- Komplexe Planungs- und Prüfungserfordernisse in Gemengelagen
- Oftmals unzureichende personelle und digitale Ausstattung der Kommunalverwaltungen

Welche Bedarfe sind erkennbar?

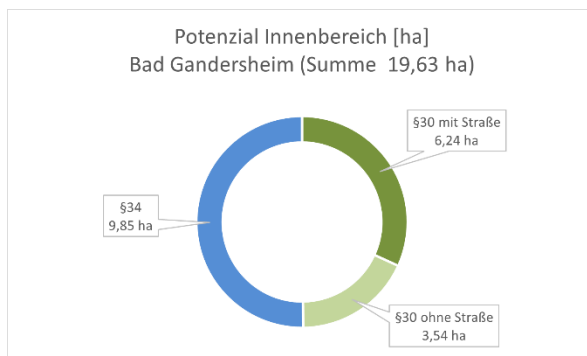
- Finanzielle Unterstützung von Innenentwicklungsprojekten, auch ohne Beteiligung der Kommunen
- Besondere Anreize für Projekte mit sozialen und/oder wirtschaftlichen Effekten
- Institutionalisierung eines Innenentwicklungsmanagements

5 Anlage zu Kapitel 4 Ergebnisse des Katasters

5.1 Bad Gandersheim

Die Stadt Bad Gandersheim umfasst 15 Ortschaften, verteilt auf 90 km². Die Stadt verfügt zum Stichtag 30.09.2023 über 9.548 Einwohner*innen.

Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 19,63 ha. Davon liegen 6,24 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und können damit als sofort aktivierbar



eingestuft werden. Rund 3,5 ha liegen innerhalb eines Bebauungsplanes, weisen jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit auf. Rund 9,85 ha im Gemeindegebiet wurden in Form von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 12: Flächenpotenzial Innenbereich Bad Gandersheim

In der Stadt Bad Gandersheim liegen im Innenbereich je 1.000 EW 2,05 ha Entwicklungsfläche vor (§30, §34 BauGB).

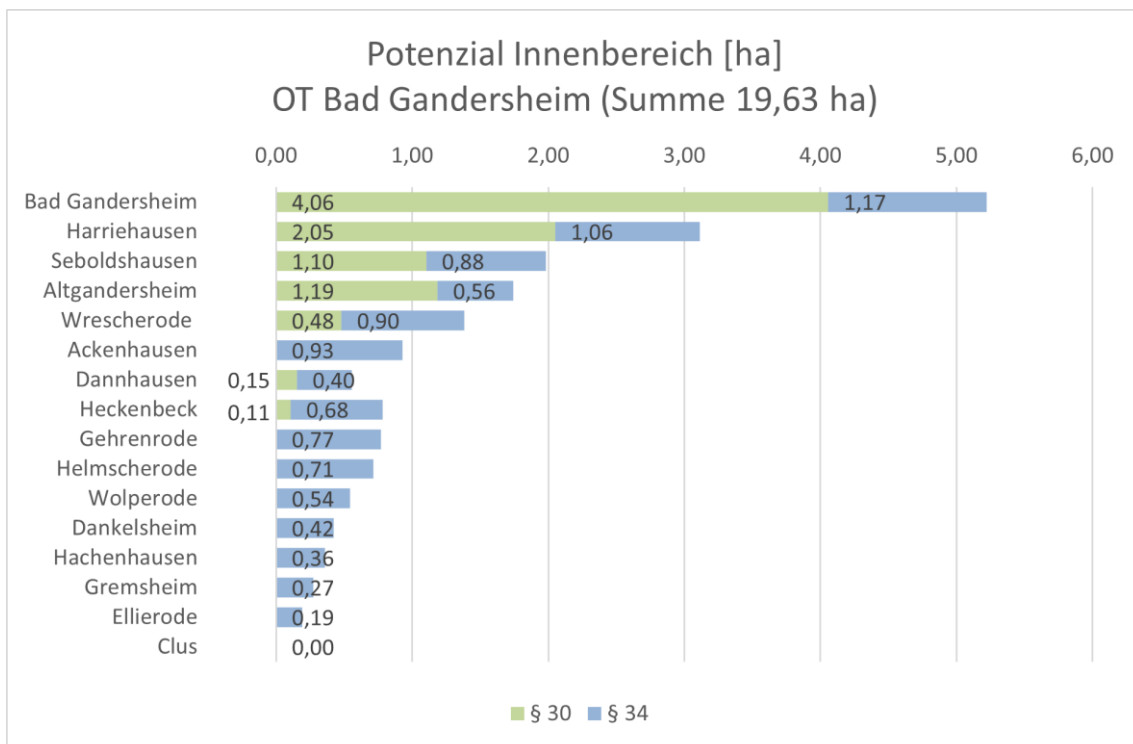
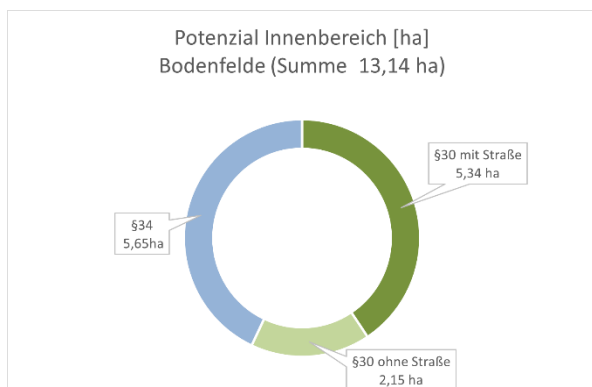


Tabelle 13: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Bad Gandersheim

5.2 Bodenfelde

Der im Weserbogen gelegene Flecken Bodenfelde besteht aus 3 Ortschaften und ist mit einer Ausdehnung von 20 km² die kleinste Kommune im Landkreis. Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen 3.038. Damit ist der Flecken nach Northeim und Nörten-Hardenberg die Kommune mit der höchsten Einwohnerdichte (152 EW/km²).

Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 13,14 ha. Davon liegen 5,34 ha als erschlossene Flächen innerhalb des



Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und können damit als sofort aktivierbar eingestuft werden. Rund 2,15 ha liegen innerhalb eines Bebauungsplanes, weisen jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit auf. Rund 5,65 ha wurden in Form von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 14: Flächenpotenzial Innenbereich Bodenfelde

Im Flecken Bodenfelde liegen im Innenbereich je 1.000 EW 4,32 ha Entwicklungsfläche vor (§30, §34 BauGB).

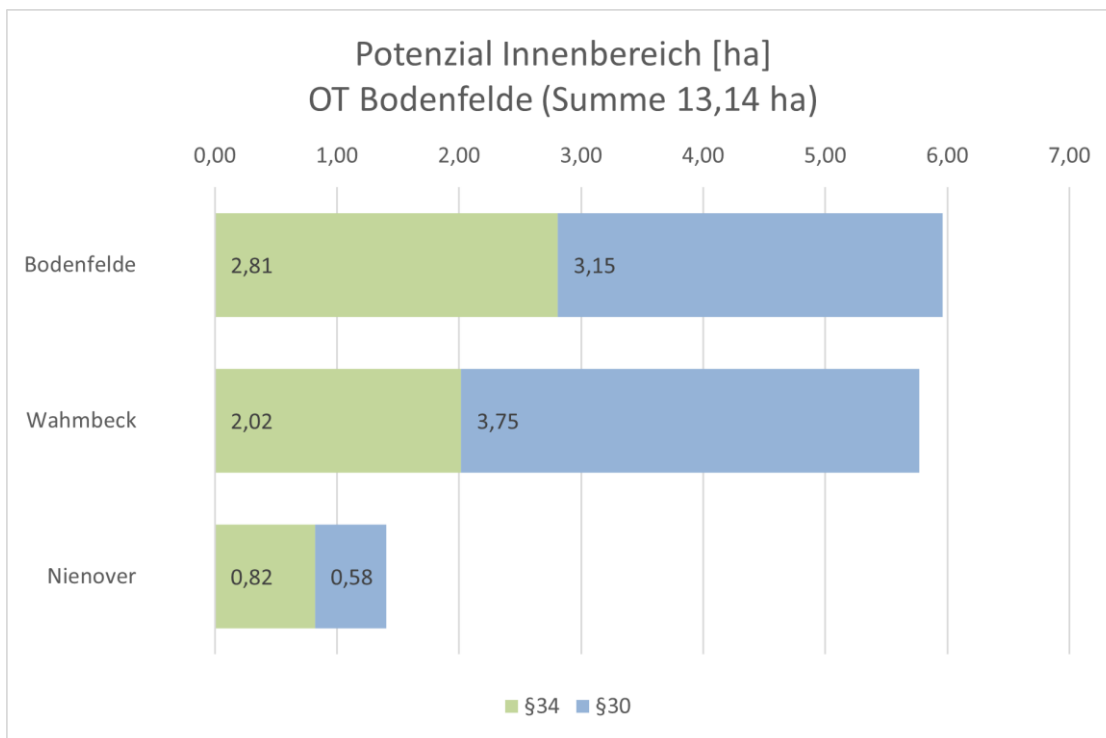
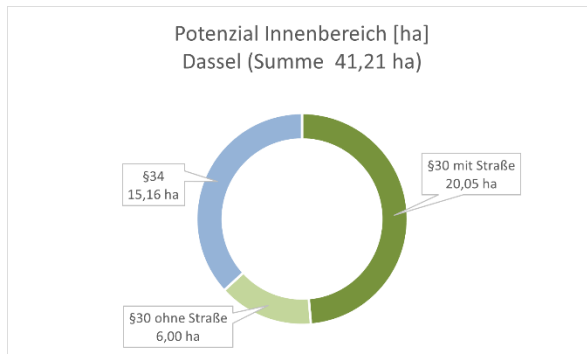


Tabelle 15: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Bodenfelde

5.3 Dassel

Die Stadt Dassel hat einschließlich der Kernstadt 17 Ortschaften mit einer Ausdehnung von 113 km². Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen im Grundzentrum Dassel 9.683.

Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 41,21 ha. Davon liegen 20,05 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Damit besteht ein umfangreiches sofort aktivierbares Flächenpotenzial innerhalb von Bebauungsplänen gem.



§30 BauGB. Für weitere 6 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstagen wurden weitere 15 ha in Form von Baulücken erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 16: Flächenpotenzial Innenbereich Dassel

In der Stadt Dassel liegen im Innenbereich je 1.000 EW 4,32 ha Entwicklungsfläche vor (§30, §34 BauGB).

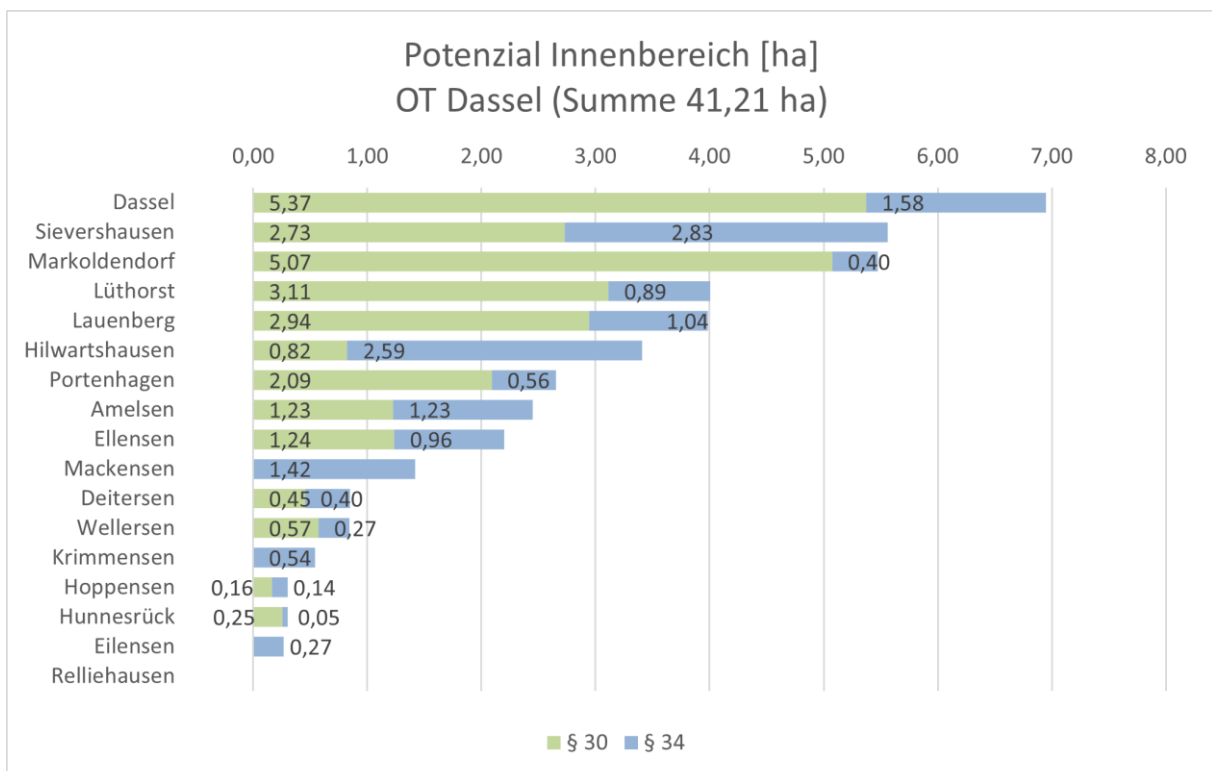


Tabelle 17: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Dassel

5.4 Einbeck

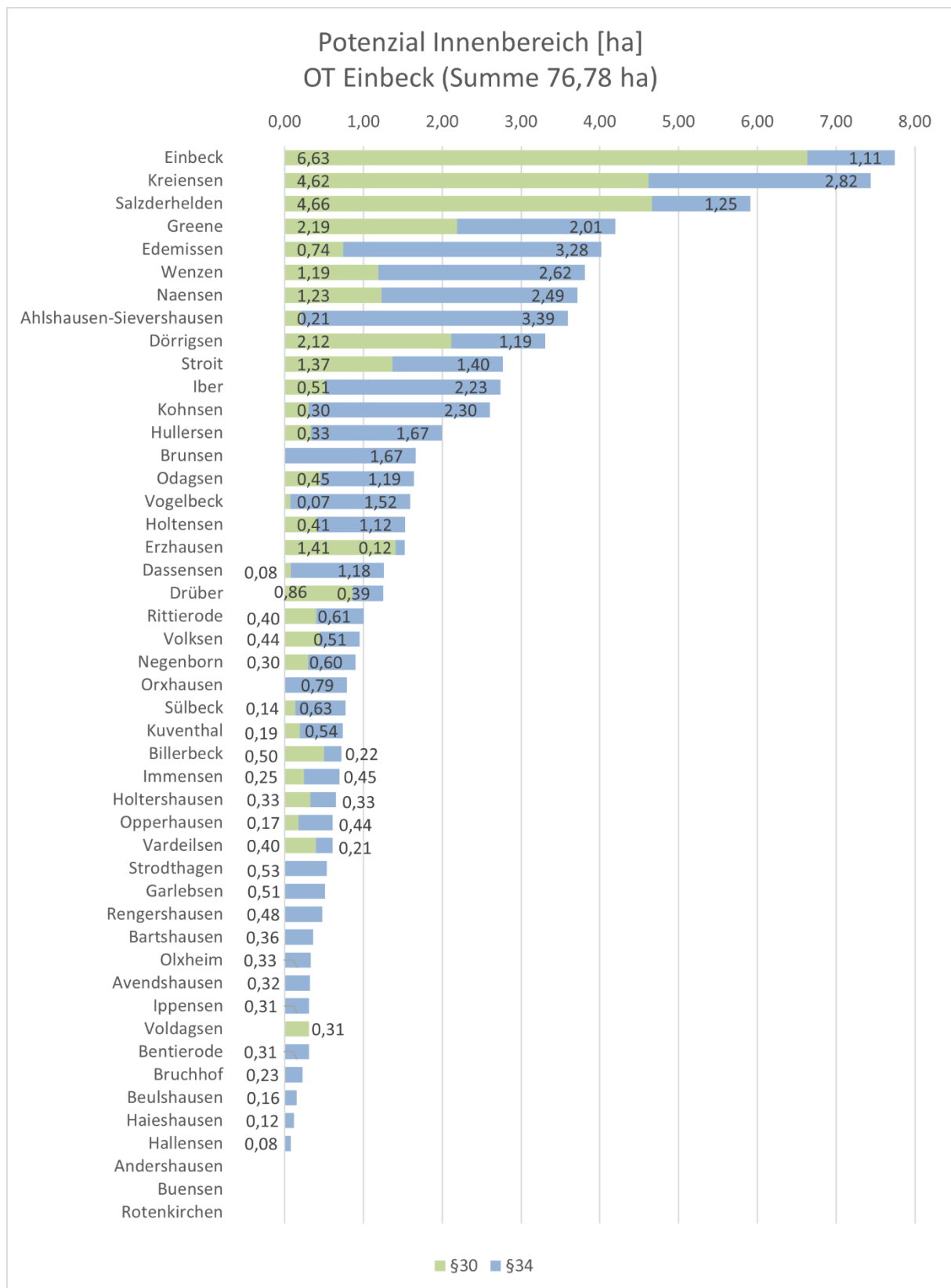
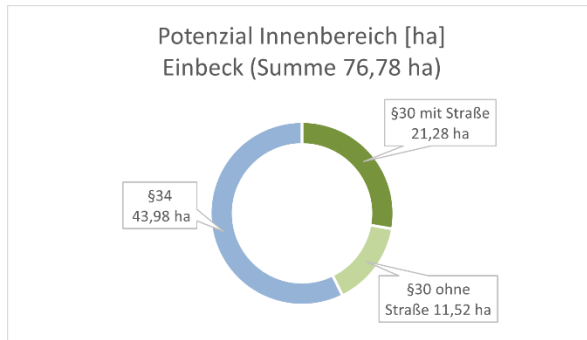


Tabelle 18: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Einbeck

Die Stadt Einbeck ist mit ihren 46 Ortschaften und einem 231 km² umfassenden Stadtgebiet die größte und einwohnerstärkste Kommune im Landkreis Northeim.

Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 76,78 ha. Davon liegen 21,28 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und können damit als sofort aktivierbar



eingestuft werden. Weitere knapp 12 ha liegen ebenfalls innerhalb eines Bebauungsplanes, weisen jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit auf. Mit rund 44 ha besteht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein erheblicher Anteil an Baulücken und Potenzialflächen für eine Nachverdichtung, die gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen wären.

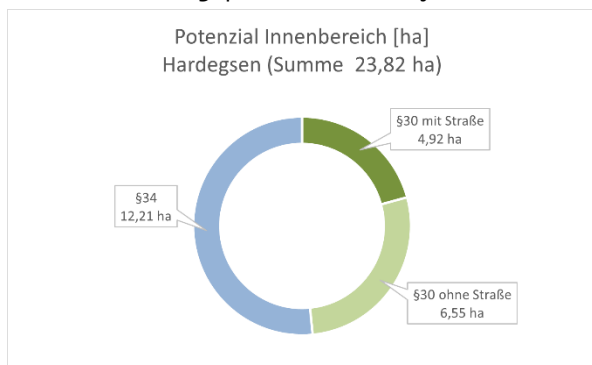
Tabelle 19: Flächenpotenzial Innenbereich Einbeck

In der Stadt Einbeck liegen im Innenbereich je 1.000 EW 2,49 ha Entwicklungsfläche vor (§30, §34 BauGB).

5.5 Hardegsen

Die Stadt Hardegsen besteht aus insgesamt 12 Stadtteilen mit einer Flächenausdehnung von 84 km². Hardegsen hatte am 30.09.2023 7.659 Einwohner*innen.

Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt im Stadtgebiet bei 23,82 ha. Davon liegen 4,92 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gem. §30 BauGB und können damit als sofort aktivierbar eingestuft werden. Weitere knapp 6,55 ha liegen ebenfalls innerhalb eines Bebauungsplanes, weisen jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit auf.



Die Flächen innerhalb von Bebauungsplänen konzentrieren sich dabei auf die drei größten Ortsteile von Hardegsen.

Rund 12 ha wurden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Baulücken und Potenzialflächen für eine Nachverdichtung erfasst, die gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen wären.

Tabelle 20: Flächenpotenzial Innenbereich Hardegsen

Im Stadtgebiet von Hardegsen liegt ein Flächenpotenzial von 3,09 ha je 1.000 EW vor (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

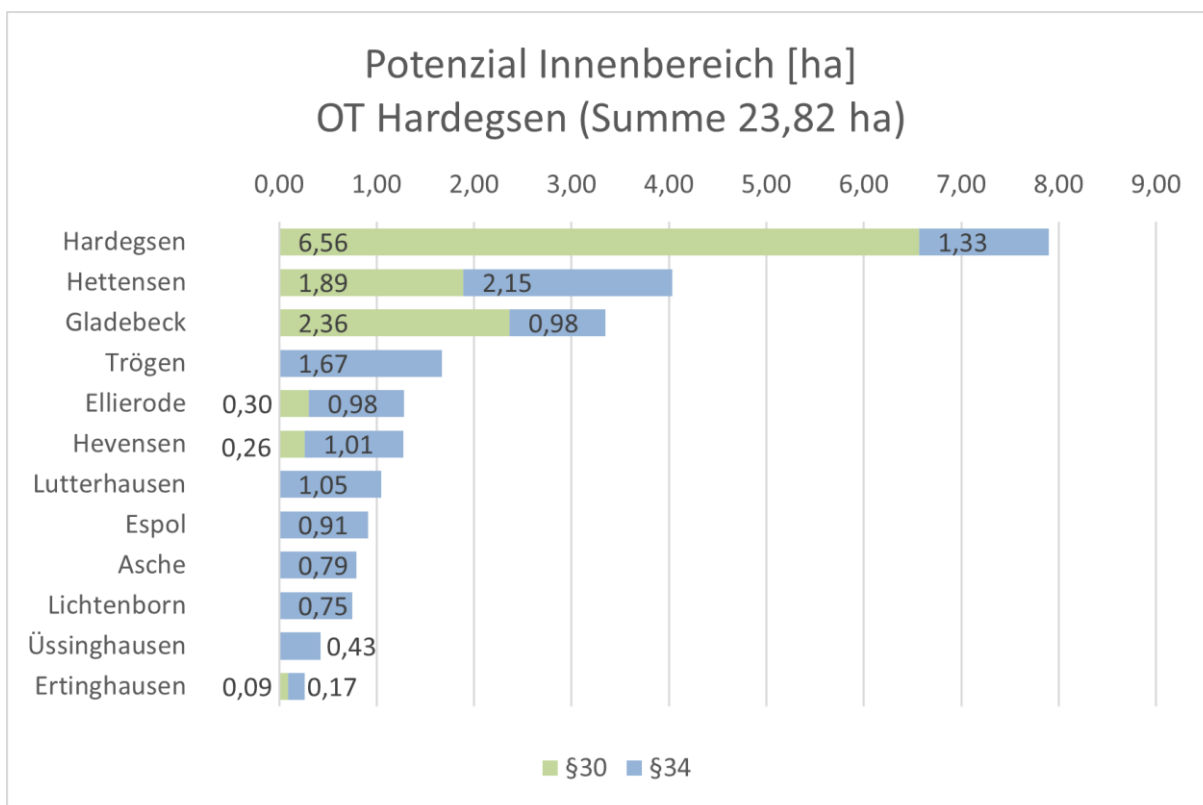
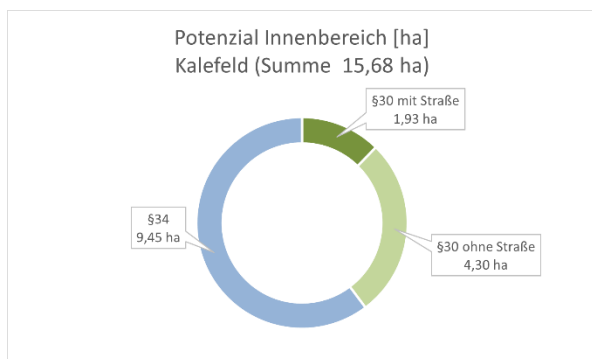


Tabelle 21: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Hardegsen

5.6 Kalefeld

Die Gemeinde Kalefeld setzt sich aus 11 Ortsteilen zusammen und hatte am 30.09.2023 6.025 Einwohner*innen auf einer Fläche von 84 km². Der Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 15,68 ha. Nur ein geringer Umfang liegt als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gem. §30 BauGB (1,93 ha).



Für weitere 4,3 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde ein Flächenpotenzial von 9,45 ha in Form von Baulücken im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 22: Flächenpotenzial Innenbereich Kalefeld

In der Gemeinde Kalefeld liegen im Innenbereich 2,6 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW vor (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

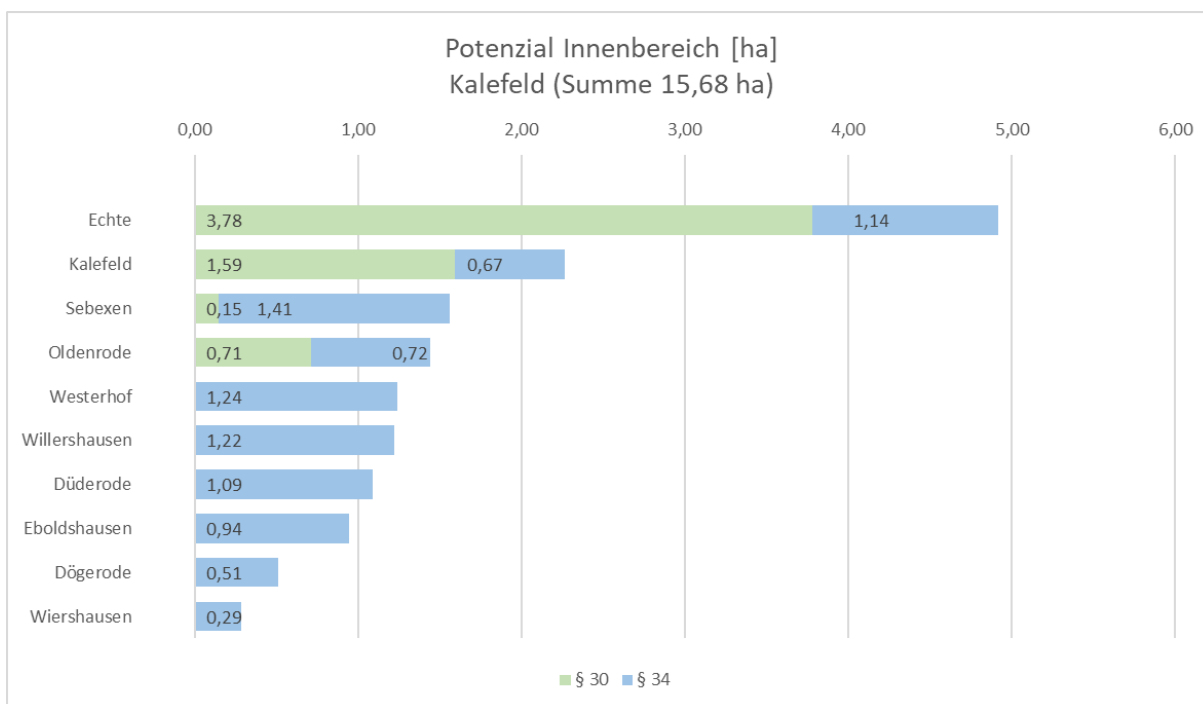
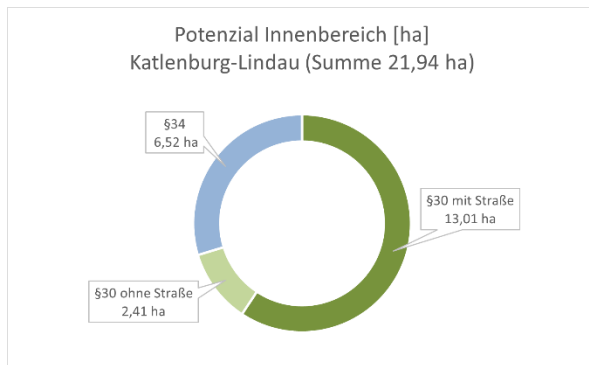


Tabelle 23: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Kalefeld

5.7 Katlenburg-Lindau

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau besteht aus 7 Ortsteilen. Das Gemeindegebiet umfasst 71 km². Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen 7.115.

Der gesamte Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 21,94 ha. Davon liegen 13,01 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Damit besteht ein



umfangreiches sofort aktivierbares Flächenpotenzial innerhalb der Gemeinde. Für weitere 2,41 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden 6,52 ha in Form von Baulücken und weiteren Potenzialflächen erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 24: Flächenpotenzial Innenbereich Katlenburg-Lindau

In Katlenburg-Lindau liegen im Innenbereich 3,08 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW vor (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

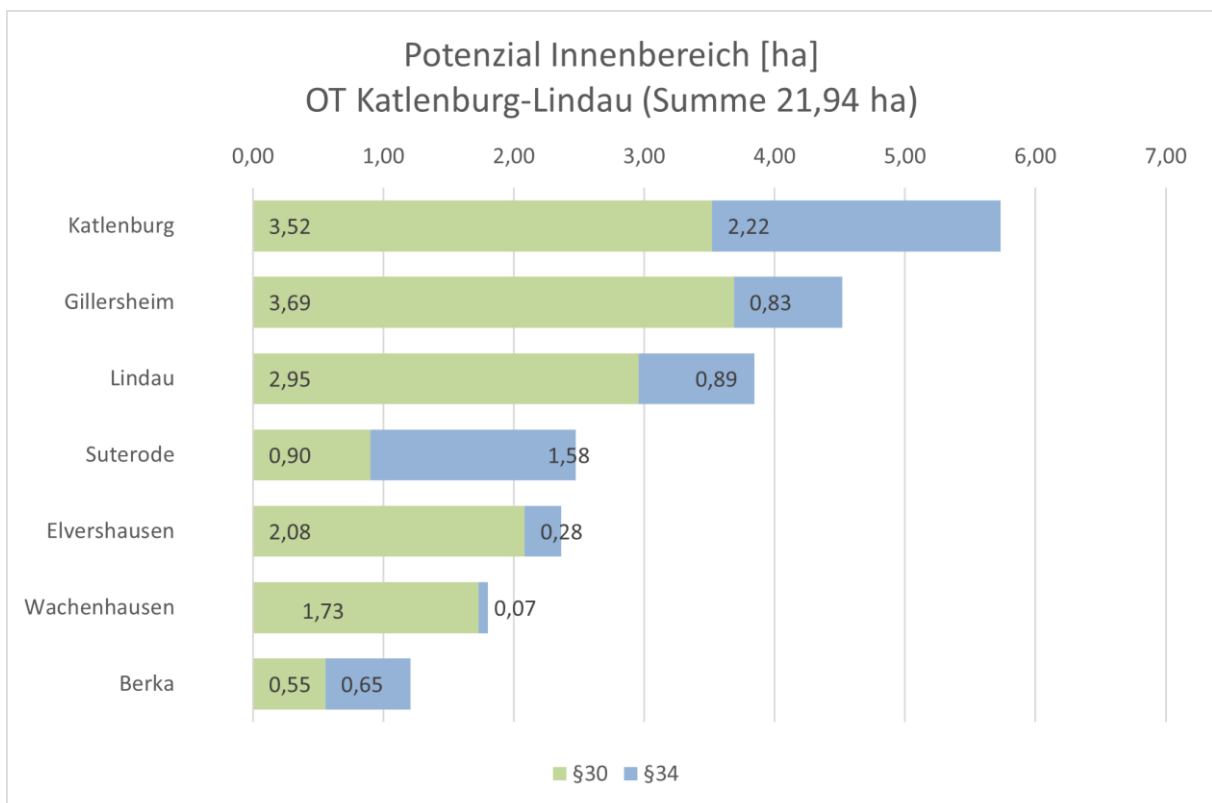


Tabelle 25: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Katlenburg-Lindau

5.8 Moringen

Die Stadt Moringen besteht aus 9 Ortsteilen. Das Gemeindegebiet umfasst 82 km². Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen 6.953.

Der gesamte Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 10,82 ha. Davon liegen 2,97 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Damit besteht ein

umfangreiches sofort aktivierbares Flächenpotenzial innerhalb der Gemeinde. Für weitere 1,90 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden 5,95 ha in Form von Baulücken erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

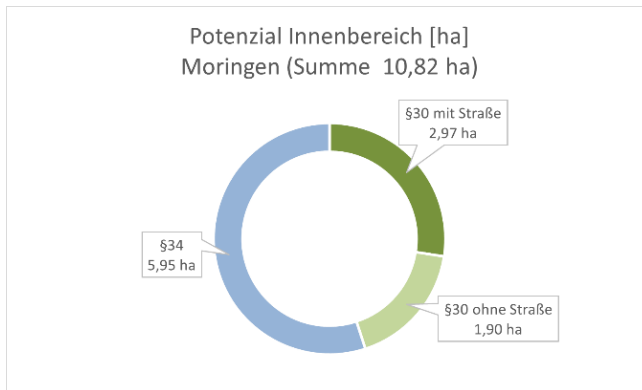


Tabelle 26: Flächenpotenzial Innenbereich Moringen

In Moringen liegen im Innenbereich je 1.000 EW 1,56 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW vor (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

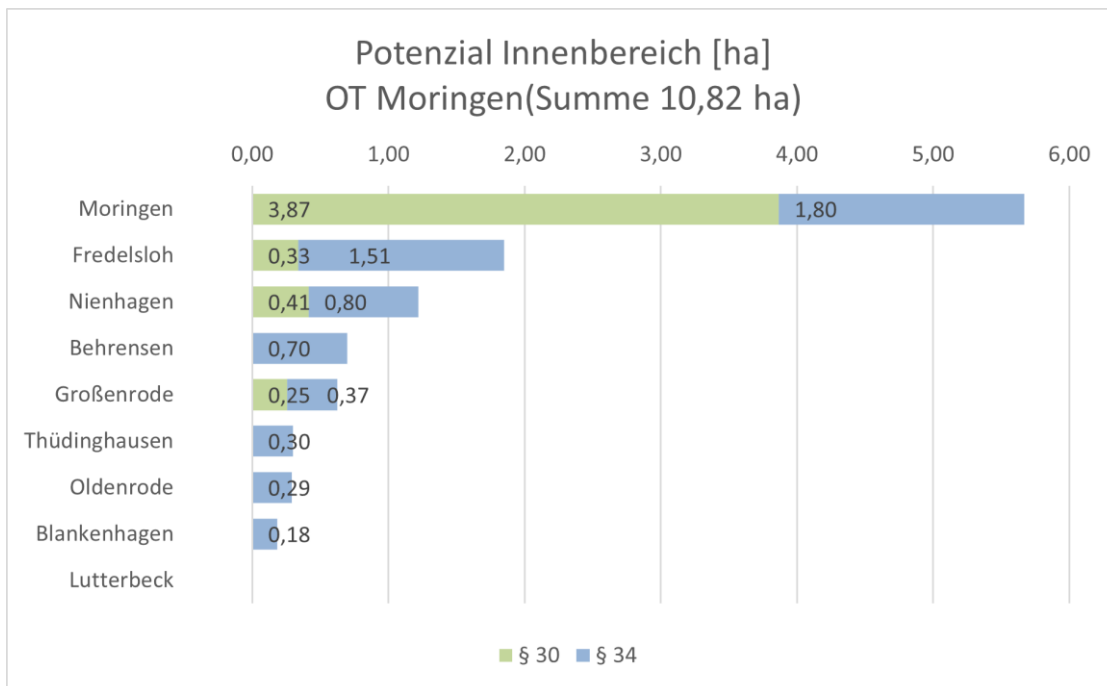


Tabelle 27: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Moringen

5.9 Nörten-Hardenberg

Der Flecken Nörten-Hardenberg mit seinen 8 Ortsteilen und einer Flächenausdehnung von 54 km² hatte am 30.09.2023 8.674 Einwohner*innen. Damit verfügt der Flecken nach Northeim über die höchste Einwohnerdichte im Landkreis.

Das Flächenpotenzial im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt für das Stadtgebiet bei 14,59 ha. Davon liegen 5,35 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Damit ist ein umfangreiches sofort aktivierbares Flächenpotenzial vorhanden. Für weitere 4,60 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Erfassung gem. §34 BauGB) wurden 4,65 ha in Form von Baulücken erfasst, die gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen wären.

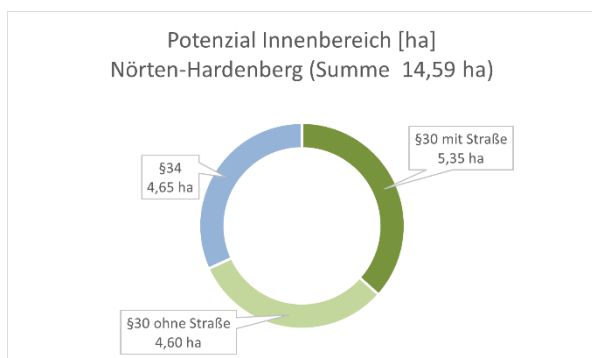


Tabelle 28: Flächenpotenzial Innenbereich Nörten-Hardenberg

Somit sind rechnerisch in Nörten-Hardenberg rund 1,68 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW vorhanden (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

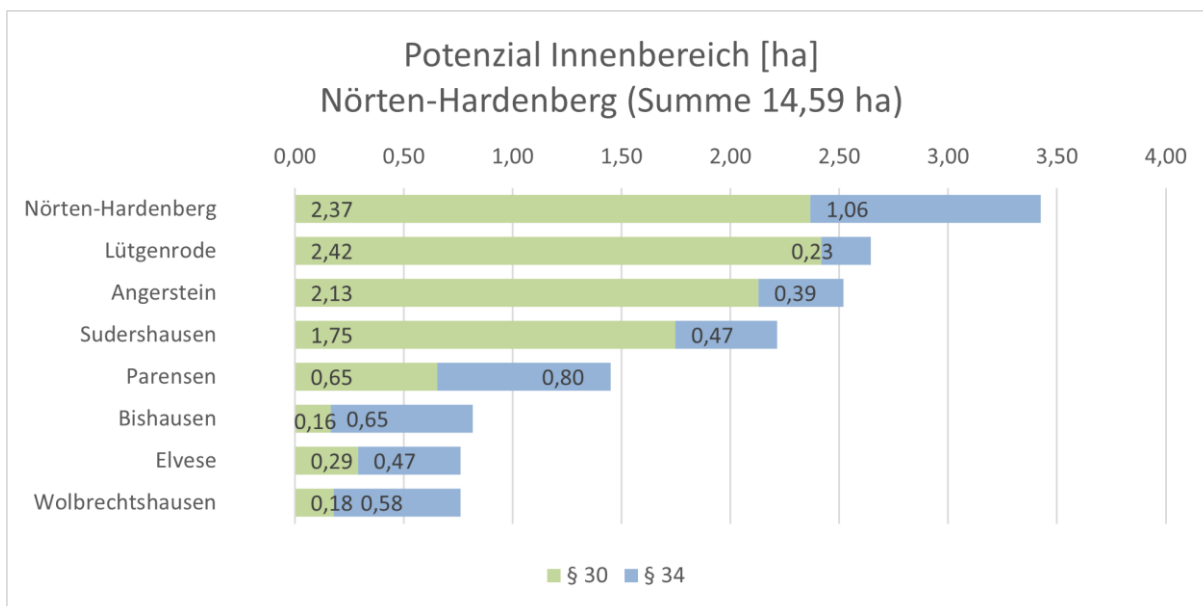
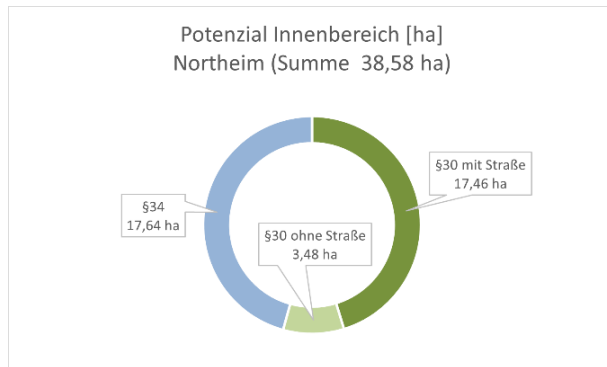


Tabelle 29: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Nörten-Hardenberg

5.10 Northeim

Die Stadt Northeim besteht aus insgesamt 17 Stadtteilen mit einer Flächenausdehnung von 146 km². Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen 29.360.

Der gesamte Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 38,58 ha. Davon liegen 17,46 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Das sofort aktivierbare



Flächenpotenzial konzentriert sich dabei vorwiegend in der Kernstadt Northeim. Für 3,48 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden im Stadtgebiet 17,64 ha in Form von Baulücken erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 30: Flächenpotenzial Innenbereich Northeim

Für das Stadtgebiet Northeim liegt im Innenbereich 1,31 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW vor (Baulücken gem. §30, §34 BauGB).

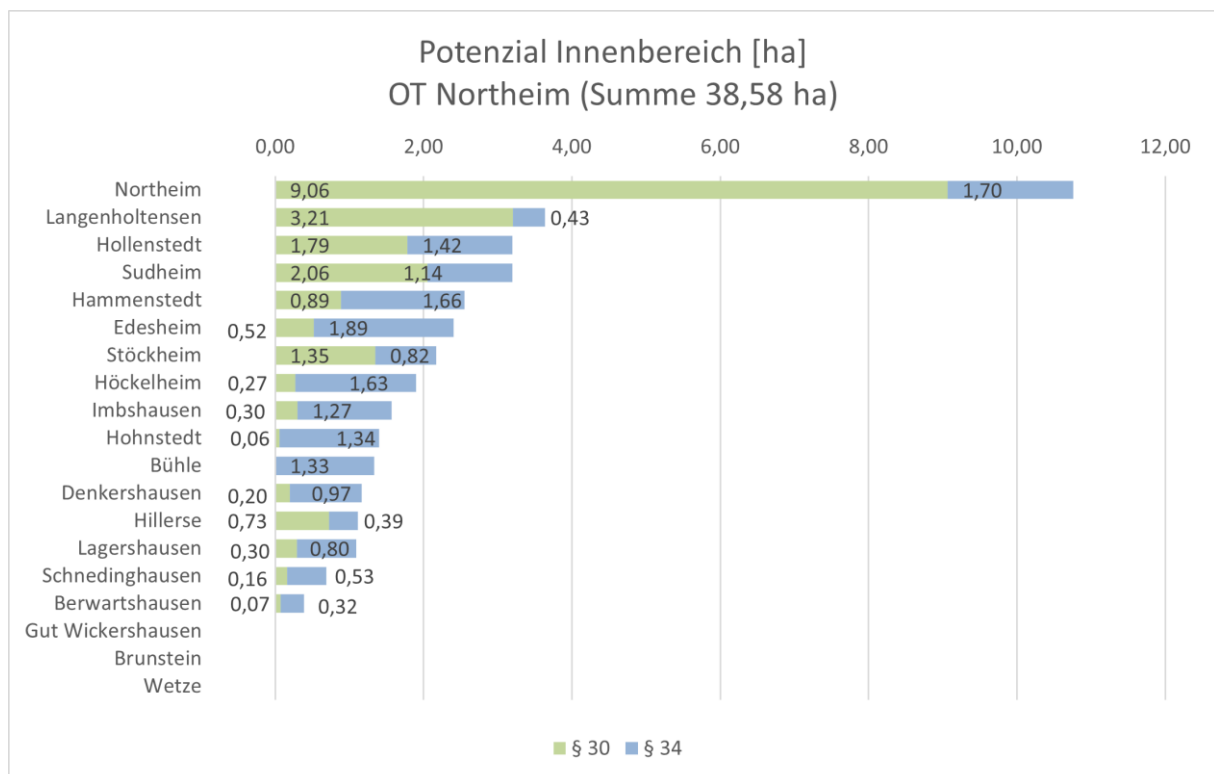
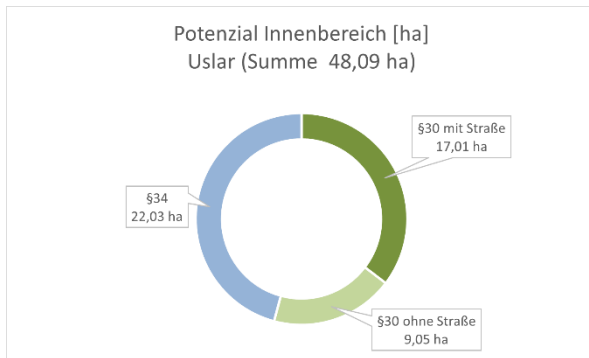


Tabelle 31: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Northeim

5.11 Uslar

Die Stadt Uslar setzt sich aus 19 Ortsteilen zusammen. Das Gemeindegebiet umfasst 113 km². Damit ist Uslar die drittgrößte Flächenkommune im Landkreis. Am 30.09.2023 betrug die Anzahl der Einwohner*innen 14.211. Der gesamte Umfang der Potenzialflächen im Innenbereich (Baulücken im Sinne von §30 und §34 BauGB) liegt bei 48,09 ha. Davon liegen 17,01 ha als erschlossene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gem. §30 BauGB. Damit besteht ein umfangreiches sofort aktivierbares Flächenpotenzial



innerhalb der Stadt. Für weitere 9,05 ha besteht bereits ein Bebauungsplan, jedoch noch keine Erschließung / Straßenzugehörigkeit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-teile wurden 22,03 ha in Form von Baulücken im Stadtgebiet erfasst. Diese Flächen sind gemäß dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen.

Tabelle 32: Flächenpotenzial Innenbereich Uslar

In Uslar liegen im Innenbereich rund 3,38 ha Entwicklungsfläche je 1.000 EW (Baulücken gem. §30, §34 BauGB) vor.

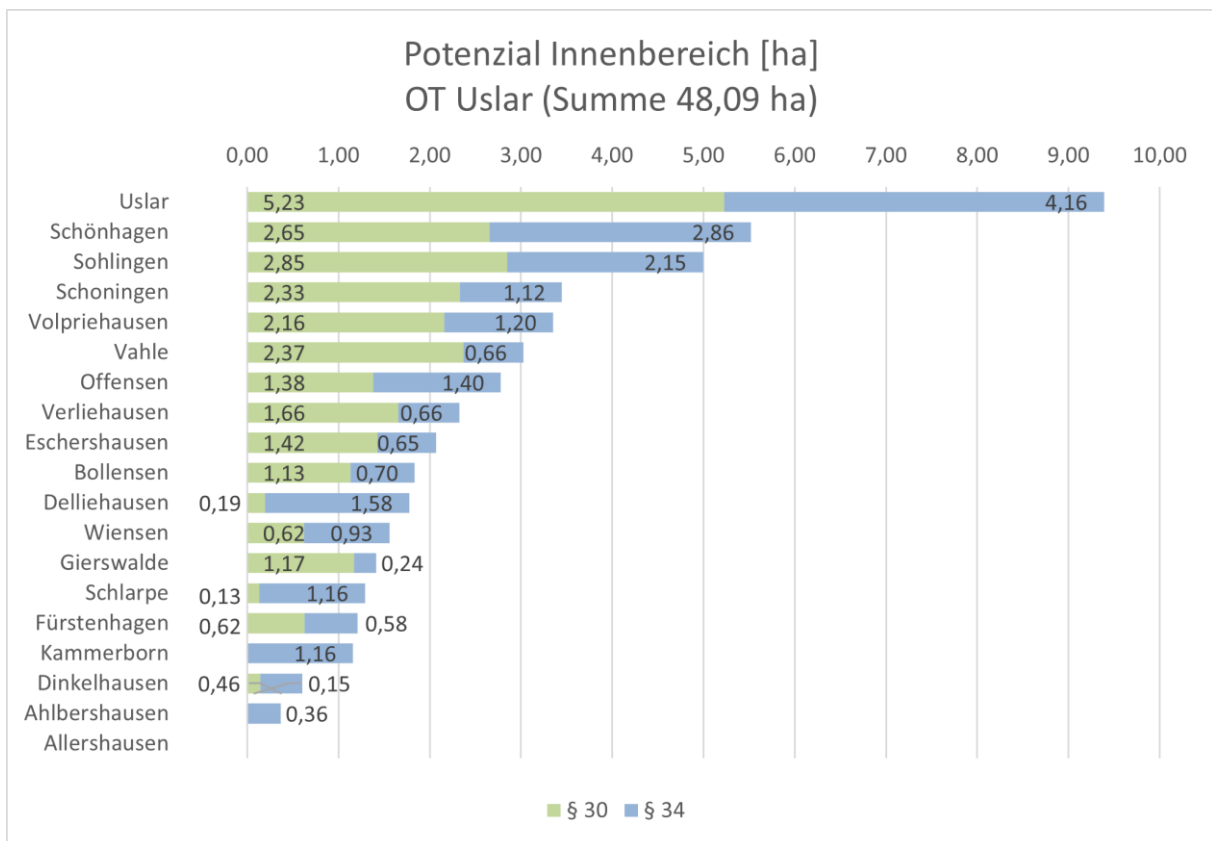


Tabelle 33: Flächenpotenzial Innenbereich der Ortsteile von Uslar

Das folgende Diagramm zeigt ein Gesamtranking der absoluten Flächenpotenziale aller Orte im Landkreis Northheim. Es dient der Einordnung und Eigenbewertung der Potenziale und damit ggf. einer Einschätzung der Angemessenheit.

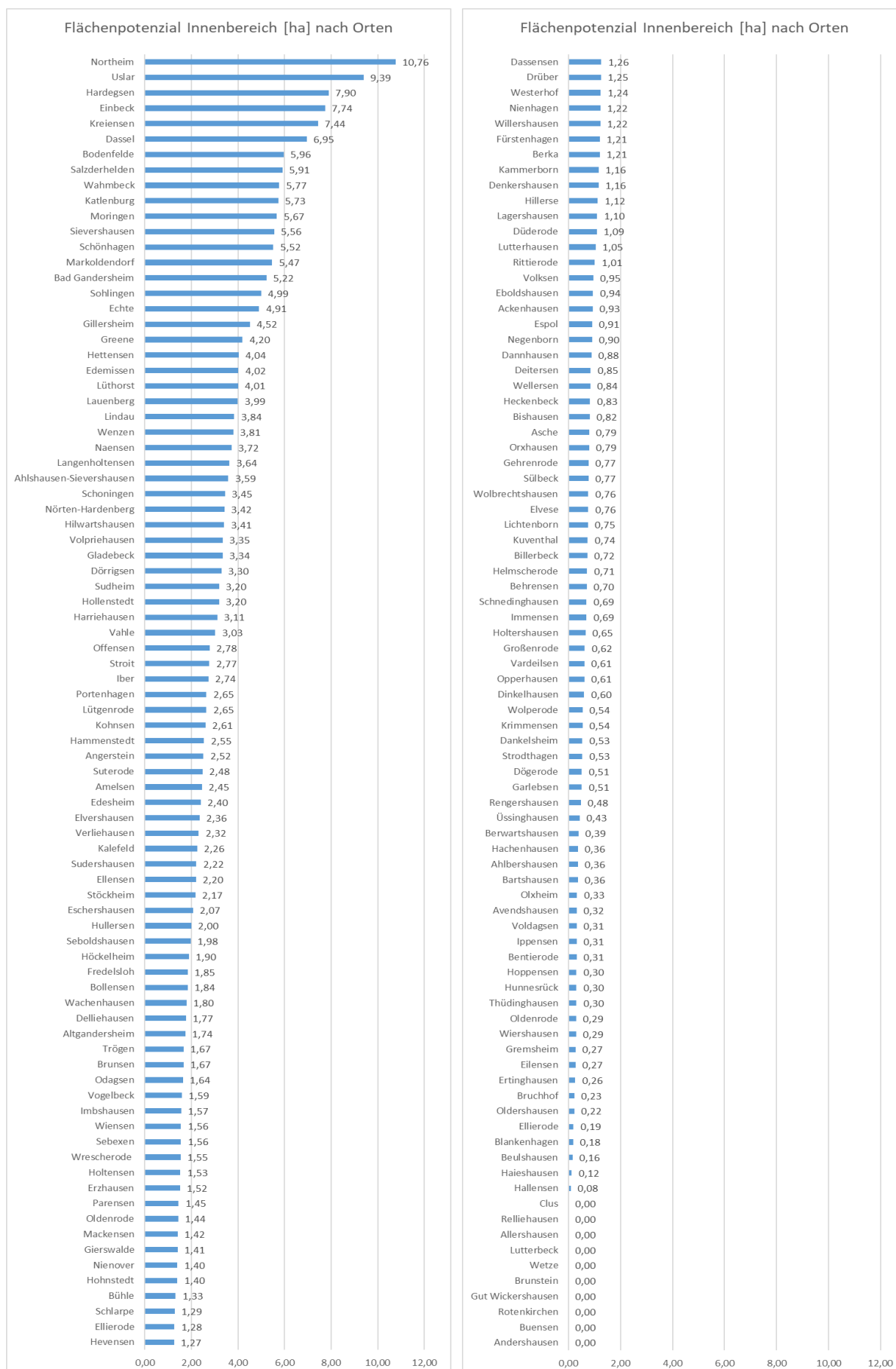


Tabelle 34: Ranking des Flächenpotenzials aller Orte im Landkreis Northeim

6 Anlage zu Kapitel 7.2 Projekte (Steckbriefe)

6.1 Personalstelle Innenentwicklungsmanagement

Projekt Nr. 1	Personalstelle Innenentwicklungsmanagement
Handlungsfelder	Rahmenbedingungen; Netzwerk
Ziel	Aufbau und Verstetigung der Gesamtorganisation des kreisweiten Innenentwicklungsmanagements
Beschreibung	• Ausschreibung und Besetzung der Personalstelle • Aufbau einer funktionierenden Organisationsstruktur • Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (auf Basis des digitalen kreisweiten Innenentwicklungskatasters) • interaktive Vernetzung aller relevanten Akteure*innen, insbesondere zwischen den Eigentümern*innen, den Kommunen, den Behörden und möglichen Investoren*innen • Aufbau eines interdisziplinären Beratungsnetzwerkes • Individuelle Beratung • Öffentlichkeitsarbeit
Erläuterung	Das Projekt hat das Ziel, eine personelle und finanzielle Umsetzung zu erreichen. Dazu werden Zuständigkeiten festgelegt und eine regionale Managementstruktur aufgebaut und verstetigt. Eine zentrale Koordinierungsstelle für den Innenentwicklungsprozess wird eingerichtet, die als Anlaufstelle für alle Aspekte rund um das Thema Innenentwicklung dient. Die Stelle soll flankiert werden durch das bestehende Steuerungsgremium und die zuständigen Personen in der Regionalplanung und Regionalentwicklung des Landkreises sowie die Bauaufsichten des Landkreises und der Städte Northeim und Einbeck. Ziel ist es, ein kreisweites Innenentwicklungsmanagement aufzubauen, das alle Facetten der abgestimmten kreisweiten Innenentwicklung steuern und begleiten kann. Hierbei werden bauliche, energetische, freiräumliche und finanzielle Aspekte (inklusive Fördermittelberatung) abgedeckt. Repräsentanz, Netzwerkarbeit, aktive Ansprache und Projektinitiierung sind wesentliche Aktivitäten des Innenentwicklungsmanagements. Es bietet konkrete Hilfe und Entlastung für die Kommunen und bindet die verschiedenen Planungs-, Steuerungs- und Beteiligungsebenen ein. Ein wichtiger Aspekt bei der Schaffung einer Personalstelle ist die Sicherstellung ständiger Kommunikation unter allen Beteiligten, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und die Zusammenarbeit sowie das Verständnis zwischen den verschiedenen Akteuren zu fördern.
Agierende	Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim; ggf. externer Dienstleister
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig (innerhalb eines Jahres), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Volle Personalstelle nach TVöD 11 (62.000 €/a inkl. AG-Anteil und 13. Monatsgehalt)

6.2 Beratungsnetzwerk

Projekt Nr. 2	Beratungsnetzwerk
Handlungsfelder	Netzwerk; Rahmenbedingungen
Ziel	Aufbau eines interdisziplinären Beratungsnetzwerkes
Beschreibung	• Feste und verlässliche Beratungsstruktur aufbauen • Experten*innenpool aufbauen • Geeignete Beratungsangebote für jede Fallkonstellation vorhalten • Bauliche, energetische, freiräumliche und finanzielle Beratung (inklusive Fördermittel) sicherstellen • Konzeptionelle Beratung in Form von niederschweligen Testentwürfen oder städtebaulichen Konzepten bei Schlüsselgrundstücken oder -gebäuden • Unterstützung jenseits kommunal- oder regionalplanerischer Interessen • Zusammenarbeit und enge Abstimmung mit vorhandenen Organisationen und Institutionen sowie dem Innenentwicklungsmanagement und dem Steuerungsgremium
Erläuterung	Es wird eine feste und verlässliche Beratungsstruktur aufgebaut. Dabei wird ein Pool von Expertinnen und Experten zusammengestellt, um geeignete Beratungsangebote für jede Fallkonstellation vorzuhalten. Die Beratung deckt verschiedene Bereiche ab, darunter bauliche, energetische, freiräumliche und finanzielle Aspekte. Ziel ist es, eine umfassende Beratung sicherzustellen. Darüber hinaus wird eine konzeptionelle Beratung in Form von niederschweligen Testentwürfen oder städtebaulichen Konzepten bei Schlüsselgrundstücken oder -gebäuden angeboten. Diese Beratung geht über kommunale oder regionalplanerische Interessen hinaus und bietet Unterstützung in verschiedenen Bereichen. Die Zusammenarbeit und enge Abstimmung mit vorhandenen Organisationen und Institutionen sowie dem Innenentwicklungsmanagement und dem Steuerungsgremium ist ein weiterer wichtiger Aspekt dieses Projektes. Durch die Vernetzung verschiedener Akteure wird ein interdisziplinäres Beratungsnetzwerk aufgebaut, das die komplexe Thematik der Innenentwicklung umfassend abdeckt.
Agierende	Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim; Projektpartner im Steuerungsgremium (Geldinstitute, Fachwerk-Fünfeck, Kammern); ggf. externer Dienstleister (Baukulturdienst, Architektur, Stadtplanung)
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig mit bestehenden Projektpartnern (innerhalb eines Jahres), weitere Umsetzung mittelfristig mit weiteren Partnern (laufend)
Kostenrahmen	Budget für kostenpflichtige Beratungen mit ca. 2.000 € pro Beratung; Gegenfinanzierung durch Nutznießende, ggf. teilfinanzieren aus Innenentwicklungsfonds, ggf. Akquisition von Fördermitteln im Rahmen von Stadt-sanierung, Dorfentwicklung oder Sonderprogrammen

6.3 Steuerungsgremium

Projekt Nr. 3	Steuerungsgremium
Handlungsfelder	Rahmenbedingungen; Netzwerk
Ziel	Dauerhafte Etablierung des Steuerungsgremiums für Entscheidungen und die Vorbereitung der Entscheidungen einer gemeinsamen Innenentwicklung
Beschreibung	• Wichtiger Organisationsbaustein • Vertreter*innen des Landkreises, der Städte und Gemeinden, des Amts für regionale Landesentwicklung und weiterer relevanter, regionaler Institutionen (Zusammensetzung analog der bisherigen) • Erarbeitung von Arbeitsgrundlagen für eine abgestimmte zukünftige regionale Innenentwicklung • Strategische und operative Entscheidungen • Vorbereitung für die politische Implementierung • Ergebnisse nach außen vertreten • Flankierende Unterstützung
Erläuterung	Das Steuerungsgremium ist ein wichtiger Organisationsbaustein. Es setzt sich aus Vertreter*innen des Landkreises, der Städte und Gemeinden, des Amts für regionale Landesentwicklung und weiterer relevanter, regionaler Institutionen zusammen und ist direkter Ansprechpartner für das Innenentwicklungsmanagement. Die Hauptaufgabe des Gremiums besteht in der Erarbeitung von Arbeitsgrundlagen für eine abgestimmte zukünftige regionale Innenentwicklung. Dabei werden sowohl strategische als auch operative Entscheidungen getroffen. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Arbeit des Gremiums ist die Vorbereitung für die politische Implementierung. Die Ergebnisse der Arbeit werden durch das Gremium nach außen vertreten, um Transparenz und Verständnis für die getroffenen Entscheidungen zu fördern. Zusätzlich bietet das Gremium flankierende Unterstützung, um den Erfolg der regionalen Innenentwicklung zu gewährleisten. Durch diese vielfältigen Aufgaben trägt das Gremium maßgeblich zur dauerhaften Etablierung einer gemeinsamen Innenentwicklung bei. Das Gremium wird organisiert durch das Innenentwicklungsmanagement.
Agierende	Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim; Projektpartner im Steuerungsgremium
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig (Fortsetzung der Zusammenkünfte), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Budget für Sitzungskosten, Exkursionen, externe Fachvorträge; 1.500 €/a

6.4 Innenentwicklungsbüro

Projekt Nr. 4	Innenentwicklungsbüro
Handlungsfelder	Rahmenbedingungen; Ansprache; Potenziale
Ziel	Einrichtung einer zentralen räumlichen Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Innenentwicklung
Beschreibung	• Einrichtung einer zentralen räumlichen Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Innenentwicklung • Identifizierung eines neutralen Ortes für die Akzeptanz bei allen beteiligten Kommunen aber auch in der Öffentlichkeit • Physische Verortung möglichst abseits bestehender Amtsstrukturen • Nachnutzung eines markanten leerstehenden Gebäudes in einer attraktiven Innenortslage • Prägnanter Ort und Name wie z. B. „Bauhütte“, der sich als Synonym für Innenentwicklung einprägt • Einrichtung der Immobilie • Abbau von Hemmschwellen und Aufbau einer niederschwelligen Beratung • Vorhalten aller analogen und digitalen Formate für die Informations-, Beratungs- und Anreizangebote
Erläuterung	Das Projekt zielt darauf ab, einen neutralen Ort für das Innenentwicklungsmanagement zu identifizieren und auszustatten, der als Beratungsbüro dient. Dieser Ort soll bei allen beteiligten Kommunen und auch in der Öffentlichkeit Akzeptanz finden. Dabei ist es wichtig, dass die physische Verortung möglichst abseits bestehender Amtsstrukturen liegt. Ein markantes, derzeit leerstehendes Gebäude in einer attraktiven Innenortslage soll nachgenutzt werden. Der Ort und der Name, zum Beispiel „Bauhütte“, sollen prägnant sein und sich als Synonym für Innenentwicklung einprägen. Im Rahmen des Projektes wird die Immobilie eingerichtet. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf dem Abbau von Hemmschwellen und dem Aufbau einer niederschwelligen Beratung. Es werden alle analogen und digitalen Formate für die Informations-, Beratungs- und Anreizangebote durch das dort verortete Innenentwicklungsmanagement vorgehalten. Dieses Projekt soll eine zentrale räumliche Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Innenentwicklung schaffen.
Agierende	Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim; Eigentümer*in einer geeigneten Immobilie; ggf. Makler*in, Geldinstitute
Umsetzungszeitraum	Initiierung mittelfristig (innerhalb von 3 Jahren), Betrieb langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Budget für Nebenkosten und Einrichtung; laufende Kosten rd. 9.300 €/a (15 % der Personalkosten). Bei Gebäudeumbau Sonderkalkulation erforderlich mit Förderung ggf. über Stadtsanierung oder Perspektive Innenstadt

6.5 Beratungsmobil

Projekt Nr. 5	Beratungsmobil
Handlungsfelder	Ansprache; Potenziale; Rahmenbedingungen
Ziel	Niederschwelliges Beratungsangebot durch das Innentwicklungsmanagement vor Ort
Beschreibung	• Beschaffung und Ausstattung einer mobilen Außenstelle des Innentwicklungsmanagements in Form eines geeigneten Fahrzeugs • Dezentrale Beratung vor Ort • Beratungsmobil, das als „Bauwagen“ öffentlichkeitswirksam durch den Landkreis tourt • Vorhalten aller analogen und digitalen Formate für die Informations-, Beratungs- und Anreizangebote • Remote-Zugriff auf das digitale Innenentwicklungskataster und andere Datenbanken zur aktiven Beratung der EigentümerInnen / Interessierten (potentiellen Investoren)
Erläuterung	Das Projekt zielt darauf ab, ein niederschwelliges Beratungsangebot vor Ort zu schaffen. Dies wird durch die Beschaffung und Ausstattung eines geeigneten Fahrzeugs erreicht, das als mobile Außenstelle des Innentwicklungsmanagements fungiert. Das Beratungsmobil bietet eine dezentrale Beratung durch das Innentwicklungsmanagement direkt vor Ort an. Es ist so konzipiert, dass es wie ein „Bauwagen“ durch den Landkreis tourt und dabei öffentlichkeitswirksam auftritt. Dieses mobile Beratungsangebot hält alle analogen und digitalen Formate für Informations-, Beratungs- und Anreizangebote bereit. Zusätzlich ermöglicht das Beratungsmobil einen Remote-Zugriff auf das digitale Innenentwicklungskataster und andere Datenbanken. Dieses ist besonders nützlich für die konkrete grundstücksbezogene Beratung der Eigentümer*innen und Interessierten (potentiellen Investoren). Durch diese Aspekte wird das Beratungsmobil zu einem effektiven und zugänglichen Instrument für die lokale Beratung durch das Innentwicklungsmanagement.
Agierende	Innentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung mittelfristig (innerhalb von 3 Jahren), Betrieb langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Budget für Anschaffungs- Ausstattungs- und Betriebskosten; Erstfinanzierung 35.000 €, laufende Kosten 6.000 €/a; Förderung ggf. über LEADER

6.6 Innenentwicklungsfonds

Projekt Nr. 6	Innenentwicklungsfonds
Handlungsfelder	Rahmenbedingungen; Nutzungen; Ansprache
Ziel	Aufbau eines internen Anreizsystems durch finanzielle Unterstützung
Beschreibung	• Aufbau und Einrichtung eines kommunalen Innenentwicklungsfonds für Innenentwicklungsprojekte als Möglichkeit für eine strukturelle und damit dauerhafte Finanzierung • Schritt 1 ist mit dem SREK erfolgt: Identifizierung der gemeinsamen Problemlage (Arbeitsgespräche Kommunen, Kataster), Schlüsselakteure identifizieren (Steuerungsgremium, weitere Akteure wie Eigentümer*innen, Expertise, Multiplikatoren), Ziele festlegen (Kriterien- und Qualitätskatalog / Handlungsleitfaden) • Schritt 2: Entwurf Fonds-Einnahmeseite, Mittelverwendung (Wettbewerb der besten Ideen), Organisation (Bewertungsgremium, bedarfs- und handlungsfeldbezogener Kriterienkatalog) • Schritt 3: Realitätsbezug herstellen (Lupenräume), Vertrauen untereinander und Zutrauen in Fonds herstellen (Workshop mit Kommunen) • Schritt 4: Erprobung Praxistauglichkeit anhand konkreter Projektideen (Workshop, Lupenräume), Eckpunkte Zweckvereinbarung und Förderrichtlinie • Schritt 5: Entwürfe Zweckvereinbarung und Förderrichtlinie beraten, Ein- und Auszahlungsmodalitäten und Bewertungsverfahren (Workshop), gleichlautende Beschlüsse in allen Kommunen
Erläuterung	Die Identifizierung der gemeinsamen Problemlage durch Arbeitsgespräche mit den Kommunen und die Erstellung eines Katasters sind bereits erfolgt; eine Konkretisierung des Fonds ist der kommende Schritt. Parallel dazu werden Schlüsselakteure identifiziert, darunter das Steuerungsgremium, Eigentümer*innen, Experten und Multiplikatoren. Basis bietet dabei der gemeinsam entwickelte Kriterien- und Qualitätskatalog bzw. der Handlungsleitfaden, wie im SREK dargestellt. Im nächsten Schritt wird die Einnahmeseite des Fonds entworfen und die Mittelverwendung festgelegt. Dies geschieht in Form eines Wettbewerbs der besten Ideen. Parallel dazu wird die Organisation des Fonds aufgebaut, einschließlich eines Bewertungsgremiums und eines bedarfs- und handlungsfeldbezogenen Kriterienkatalogs. Die Praxistauglichkeit des Fonds wird anhand konkreter Projektideen erprobt. Dies geschieht in Workshops auf Grundlage der identifizierten Lupenräume. Parallel dazu werden die Eckpunkte für eine Zweckvereinbarung und eine Förderrichtlinie erarbeitet. Im letzten Schritt werden die Entwürfe für die Zweckvereinbarung und die Förderrichtlinie beraten. Dabei werden die Ein- und Auszahlungsmodalitäten sowie das Bewertungsverfahren festgelegt. Abschließend werden in allen Kommunen gleichlautende Beschlüsse gefasst.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim; ggf. externer Dienstleister: Geldinstitute
Umsetzungszeitraum	Initiierung mittelfristig (innerhalb von 3 Jahren), Betrieb langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Laufende Ausstattung durch Kommunen und Landkreis

6.7 Ansprache von Eigentümer*innen

Projekt Nr. 7	Ansprache von Eigentümer*innen
Handlungsfelder	Ansprache
Ziel	Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
Beschreibung	• Erprobung der entwickelten Formate und Strategien • Spezifische Kontaktaufnahme und systematische Ansprache • Erstellung von Flächensteckbriefen als Grundlage für die Ansprache • Unterschiedliche Ansprachestrategien für verschiedene Fallkonstellationen ○ Motivierende Ansprachestrategie bei Baulücken in Bebauungsplänen ○ Aufklärende Ansprachestrategie bei Baulücken und Brachflächen ○ Anreizende Ansprachestrategie bei Gebäudeleerständen • Öffentliche Wahrnehmung durch schnelle Erfolge generieren • Möglichkeiten einer konzeptionellen und/oder finanziellen Unterstützung prüfen • Ansprache von Investoren*innen, um geeignete Trägerschaften und Finanzierungsmodelle zu generieren
Erläuterung	In diesem Projekt steht die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Ansprache von Eigentümer*innen durch das Innenentwicklungsmanagement im Vordergrund. Dabei ist es wichtig, die Zielsetzung und Motivation der Ansprache auf die Innenentwicklung zu fokussieren. Eine systematische Ansprache der Eigentümer*innen und eine spezifische Kontaktaufnahme sind dabei Schlüsselaufgaben. Als Grundlage für die Ansprache dienen Flächensteckbriefe, die im Rahmen des Projektes erstellt werden. Es sollen unterschiedliche Ansprachestrategien für verschiedene Fallkonstellationen erprobt und weiterentwickelt werden. Bei Baulücken in Bebauungsplänen wird eine motivierende Ansprachestrategie angewendet, während bei Baulücken und Brachflächen im unbeplanten Innenbereich eine aufklärende Ansprachestrategie zum Einsatz kommt. Bei Gebäudeleerständen wird eine anreizende Ansprachestrategie verfolgt. Ein weiteres Ziel ist es, durch schnelle Erfolge eine öffentliche Wahrnehmung zu generieren. Es werden auch die Möglichkeiten einer konzeptionellen und/oder finanziellen Unterstützung geprüft. Zusätzlich wird die Ansprache von Investoren*innen in Betracht gezogen, um geeignete Trägerschaften und Finanzierungsmodelle zu generieren. Diese Aspekte bilden zusammen einen umfassenden Ansatz zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig (direkt im Anschluss an das Modellprojekt), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Personalkosten sind bei Innenentwicklungsmanagement und Beratungsnetzwerk, Sachkosten beim Innenentwicklungsbüro und Beratungsmobil verortet

6.8 Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Projekt Nr. 8	Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
Handlungsfelder	Ansprache; Rahmenbedingungen
Ziel	Innenentwicklung so interessant wie möglich machen und so spannend wie möglich präsentieren
Beschreibung	• Präsentation des Themas Innenentwicklung mit all seinen Facetten in den geeigneten analogen und digitalen Medien • Zielgruppenspezifische Auswahl der Medien für eine große Reichweite • Social-Media und Presse • Storytelling in Videos und Podcasts • Aufklärungs- und Informationsveranstaltungen • Partizipative Präsentationsformate • Experimentelle Projekte • Erfolge zeigen und feiern
Erläuterung	In diesem Projekt liegt der Fokus auf der zielgruppenspezifischen Auswahl der Medien, um eine möglichst große Reichweite zu erzielen. Dabei wird sowohl auf analoge als auch auf digitale Medien gesetzt. Besonderes Augenmerk liegt auf der Nutzung von Social-Media-Kanälen und der Zusammenarbeit mit der Presse. Die Aufgabe wird beim Innenentwicklungsmanagement verankert, das gemeinsam mit der Pressestelle des LK und in Abstimmung mit dem Gremium die nötigen Maßnahmen und Mitteilungen vornimmt. Um Botschaften ansprechend zu vermitteln, wird auf „Storytelling“ in Videos und Podcasts gesetzt. Diese Formate ermöglichen es, komplexe Themen auf eine einfache und unterhaltsame Weise zu präsentieren. Zusätzlich werden Aufklärungs- und Informationsveranstaltungen organisiert, um das Thema Innenentwicklung einem breiten Publikum näher zu bringen. Dabei wird auf partizipative Präsentationsformate gesetzt, um die Beteiligung der Zielgruppe zu fördern. Es besteht auch Offenheit für experimentelle Projekte, die neue Wege in der Kommunikation und Präsentation von Innenentwicklung eröffnen können. Schließlich ist es wichtig, Erfolge zu zeigen und zu feiern. Dies stärkt nicht nur das Team, sondern zeigt auch der Öffentlichkeit, dass Ziele erreicht werden.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung mittelfristig (innerhalb von 3 Jahren), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Kosten für Info- und Marketingmaterial, Veranstaltungsmanagement 5.000 €/a

6.9 Innenentwicklungskataster

Projekt Nr. 9	Innenentwicklungskataster
Handlungsfelder	Potenziale, Nutzungen
Ziel	Ständig aktuelle Darstellung aller Flächenpotenziale
Beschreibung	• Beschaffung und Bereitstellung einer digitalen Anwendung (Software, Lizenzen) mit spezifischen Zugriffsmöglichkeiten • Verstetigung der fortlaufenden Identifizierung und Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale in einer digitalen Geodatenbank durch eine digitale Melderoutine • Optimierung der Attributtabelle mit Hintergrundinformationen zum jeweiligen Potenzial • Basis für den interkommunalen Dialog und ein abgestimmtes Handeln sowie konkrete Hilfe und Entlastung für die Kommunen • Fachliche Grundlage im Tagesgeschäft zur Beurteilung des Innenentwicklungspotenzials in den einzelnen Kommunen und für alle weiteren Aspekte des Innenentwicklungsmanagements
Erläuterung	Es soll eine ständig aktuelle digitale Darstellung aller Flächenpotenziale gewährleistet werden. Dies wird durch die Verstetigung der fortlaufenden Identifizierung und Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale in einer digitalen Geodatenbank erreicht, die durch die Regionalplanung des Landkreises Northeim (GIS-Verantwortlicher) gewährleistet wird. Das Kataster bildet die Grundlage für alle weiteren Aspekte des Innenentwicklungsmanagements und dient als Basis für den interkommunalen Dialog und ein abgestimmtes Handeln. Es bietet konkrete Hilfe und Entlastung für die Kommunen und stellt eine fachliche Grundlage im Tagesgeschäft zur Beurteilung des Innenentwicklungspotenzials in den einzelnen Kommunen und beim Landkreis dar. Im Rahmen des Projektes wird eine digitale Anwendung (Software, Lizenzen) mit spezifischen Funktionen für den Landkreis und für alle Kommunen beschafft und bereitgestellt. Die Attributtabelle wird optimiert, um Hintergrundinformationen zum jeweiligen Potenzial bereitzustellen. Die Aktualität der Daten wird durch eine digitale Melderoutine seitens der Kommunen an den Landkreis gewährleistet. Zusammenfassend stellt das Innenentwicklungskataster eine umfassende Lösung zur kreisweiten Identifizierung und Dokumentation von Innenentwicklungspotenzialen dar und bietet damit nicht nur eine aktuelle Arbeitsgrundlage für die Kommunen und den Landkreis, sondern leistet auch einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig (direkt im Anschluss an das Modellprojekt), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Kosten für Programm, Support, Datensicherheit werden durch den Landkreis geleistet; Personalkosten für die Pflege sind beim Innenentwicklungsmanagement sowie beim Landkreis und bei den Kommunen im Rahmen ihrer Diensttätigkeit verortet

6.10 Leerstände / Problemimmobilien

Projekt Nr. 10	Leerstände / Problemimmobilien
Handlungsfelder	Potenziale, Nutzungen
Ziel	Erfassung und Darstellung der Gebäudepotenziale
Beschreibung	• Erfassung der Leerstände im Innenentwicklungskataster als Grundlage für spezifische Strategien für eine Inwertsetzung • Aktives Entgegenwirken der Auswirkungen von Strukturwandel und Funktionsverlusten sowie städtebaulichen Missständen durch Leerstände in Orts-/ Dorf- und Stadtkernen • Identifizierung von Leerstands-Konzentrationen • Identifizierung von Schlüssel- und Problemimmobilien • Identifizierung von Risikoleerständen durch Verknüpfung mit Eigentümer*innendaten • Vorbereitung von Nach- oder Ersatznutzungsmöglichkeiten • Umwandlung von permanenten Leerständen in B-Lagen in barrierefreien Wohnraum
Erläuterung	Das Projekt zielt darauf ab, den Auswirkungen von Strukturwandel und Funktionsverlusten sowie städtebaulichen Missständen durch Leerstände in Orts-/ Dorf- und Stadtkernen aktiv entgegenzuwirken. Es wird erkannt, dass die Quantität der Leerstände qualitative Defizite verursacht, insbesondere in den verdichteten Innenstadtlagen, wo zahlreiche Gebäude leer stehen oder untergenutzt sind. Als Grundlage sollen die Leerstände erfasst und in einer Geodatenbank aktuell gehalten werden. Eine der Strategien des Projektes besteht darin, permanente Leerstände in B-Lagen in barrierefreien Wohnraum umzuwandeln. Darüber hinaus wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Identifizierung von Leerstands-Konzentrationen, Schlüssel- und Problemimmobilien sowie Risikoleerständen durch die Verknüpfung mit Eigentümer*innendaten, unter Beachtung der DSGVO, gelegt. Um die Eigentümerschaft zu motivieren, wird eine anreizende Ansprachestrategie angewendet. Dieses dient als Vorbereitung für mögliche Nach- oder Ersatznutzungsmöglichkeiten. Schließlich zielt das Projekt darauf ab, konkrete Entwicklungsmöglichkeiten durch niederschwellige Konzepte darzustellen, um die Inwertsetzung von Leerständen und Problemimmobilien zu fördern.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung mittelfristig (nach Klärung der datenschutzrechtlichen Anforderungen), Umsetzung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Kosten für Programm, Support, Datensicherheit sind im Projekt Innenentwicklungskataster verortet; Personalkosten für die Pflege sind beim Innenentwicklungsmanagement sowie beim Landkreis und bei den Kommunen im Rahmen ihrer Diensttätigkeit verortet

6.11 Lupenräume

Projekt Nr. 11	Lupenräume
Handlungsfelder	Nutzungen; Potenziale; Ansprache
Ziel	Aktivierung und Inwertsetzung von Schlüsselbereichen
Beschreibung	• Dauerhafte Etablierung der Methodik als wichtiger Baustein der Aktivierungsstrategien • Identifizierung von städtebaulich wichtigen Schlüssel- und Problembe- reichen und Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen als Grundlage für eine Aktivierung (Lupenräume) • In den Lupenräumen werden exemplarisch konkrete städtebauliche Pla- nungen mit möglichst innovativen und am Bedarf orientierten Entwick- lungsansatz aufgezeigt • Lupenräume dienen als Ankerpunkte der regionalen Entwicklung • Motivation der örtlichen Politik zur Steuerung der Entwicklung • Grundlage für Öffentlichkeitsbeteiligung, Vorbereitung der Umsetzung (z. B. Konzeptausschreibung) und Akquise von Fördermitteln
Erläuterung	Das Projekt zielt darauf ab, städtebaulich wichtige Schlüsselbereiche zu identifizieren und städtebauliche Entwürfe auszuarbeiten, die als Grund- lage für eine Aktivierung dieser Bereiche dienen. Die sogenannten Lupen- räume zeigen exemplarisch konkrete städtebauliche Planungen für Innen- bereiche und sind ein integraler Bestandteil der Aktivierungsstrategie. Sie fungieren als Ankerpunkte der regionalen Entwicklung. Im Rahmen des Projektes werden städtebauliche Schlüssel- bzw. Problem- bereiche identifiziert und beispielhafte städtebauliche Lösungsansätze skiz- ziert. Es werden innovative Entwicklungsansätze ausgearbeitet und Nut- zungsstrukturen zur Ergänzung des örtlichen Bedarfs benannt. Dieses soll die örtliche Politik motivieren, die Entwicklung zu steuern. Zur Unterstützung der weiteren Entwicklung der Bereiche werden Argu- mentations- und Diskussionsgrundlagen erarbeitet. Es werden – bei kom- munalen Grundstücken – öffentliche Entwurfs- und Vertiefungswshops durchgeführt. Konkrete Gespräche mit Eigentümern*innen oder Investo- ren*innen werden geführt, um ggf. Konzeptausschreibungen vorzuberei- ten und bei der Akquise von Fördermitteln zu unterstützen. Das Projekt "Lupenräume" ist somit ein umfassender Ansatz zur Aktivie- rung und Inwertsetzung von Schlüsselbereichen in städtebaulichen Kontex- ten.
Agierende	Innenentwicklungsmanagement; Landkreis Northeim; Städte und Ge- meinden im Landkreis Northeim
Umsetzungszeitraum	Initiierung kurzfristig (direkt im Anschluss an das Modellprojekt), Umset- zung langfristig (dauerhaft)
Kostenrahmen	Budget für Kosten für externe Dienstleister 6.000 -10.000 € pro Lupen- raum; Gegenfinanzierung durch Nutznießende, ggf. teilfinanzieren aus In- nenentwicklungsfonds, ggf. Akquisition von Fördermitteln im Rahmen von Stadtsanierung, Dorfentwicklung oder Sonderprogrammen; Steuerungs- kosten im Projekt Personalstelle Innenentwicklungsmanagement enthal- ten

7 Anlage zu Kapitel 6 Lupenräume

Im Folgenden sind die Lupenräume angehängt, die bereits innerhalb der Laufzeit des Modellprojekts von den Städten und Gemeinden freigegeben worden sind. Dies betrifft die Lupenräume im Flecken Bodenfelde, in der Gemeinde Kalefeld, in der Gemeinde Katlenburg-Lindau und in der Gemeinde Nörten-Hardenberg.

Die Lupenräume der anderen Kommunen befinden sich noch in der politischen Beratung.

KONZEPTSKIZZE

/ Alte Käserei, Gemeinde Bodenfelde

Lage: Westliches Bodenfelde

Umfeld: Wohngebiet

Entfernung Bhf: 200 m

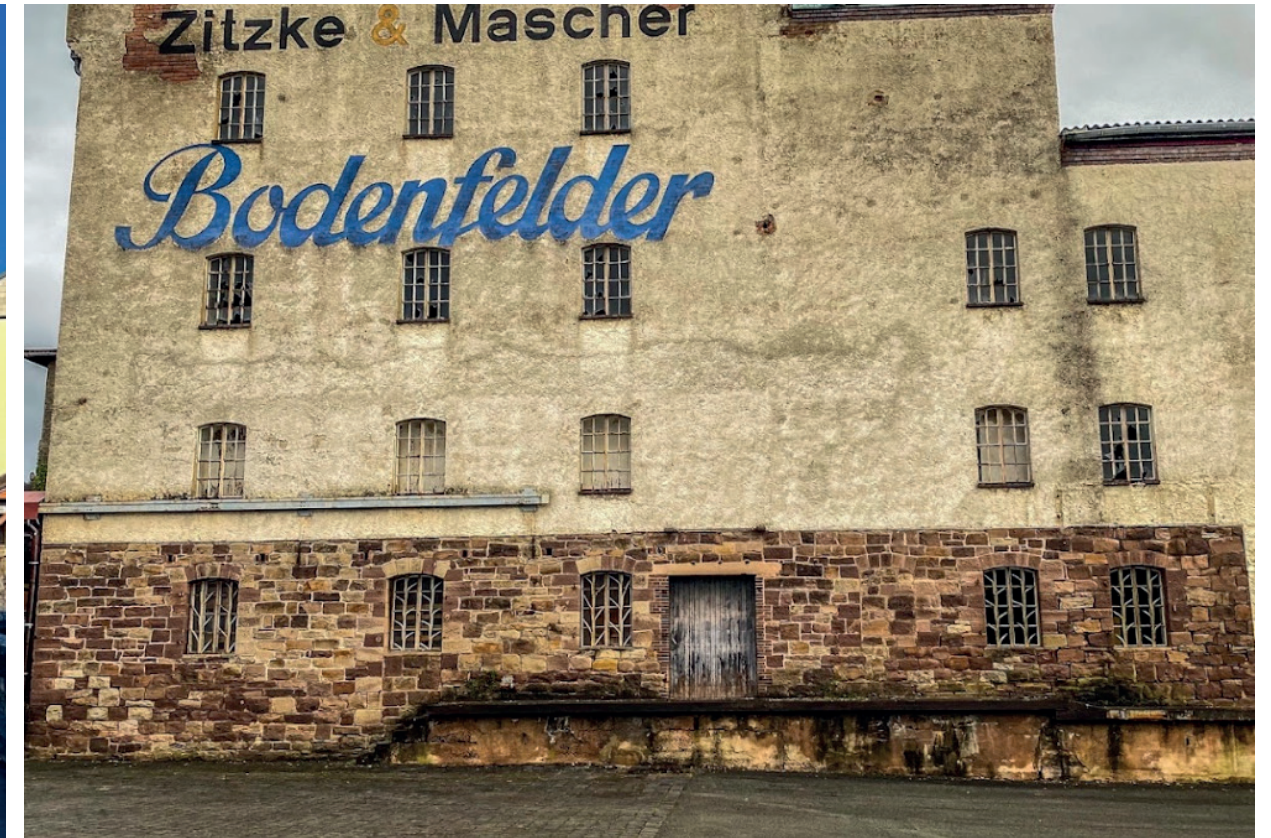
Fläche: ca. 2 ha

- Zustand der Bestandsgebäude unklar
- Erhalt vstl. nur Eckgebäude Dammstraße
- Gewachsene Baumstandorte v.a. im Süden / Norden





Fotos: Andreas Schreiber



ALTE KÄSEREI ALS LANDMARK

NUTZUNGSBAUSTEINE ALTE KÄSEREI



MITMACHMUSEUM

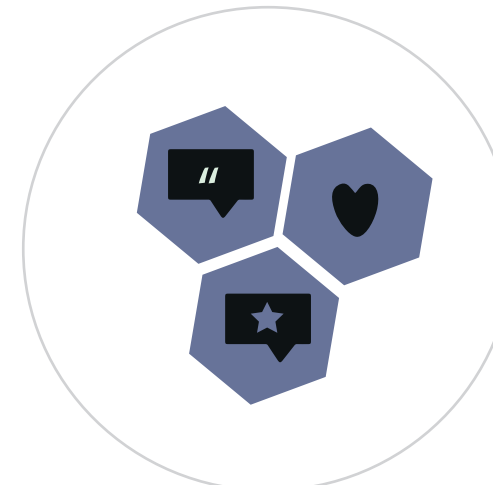


BEHERBERGUNG /
AKTIVTOURISMUS

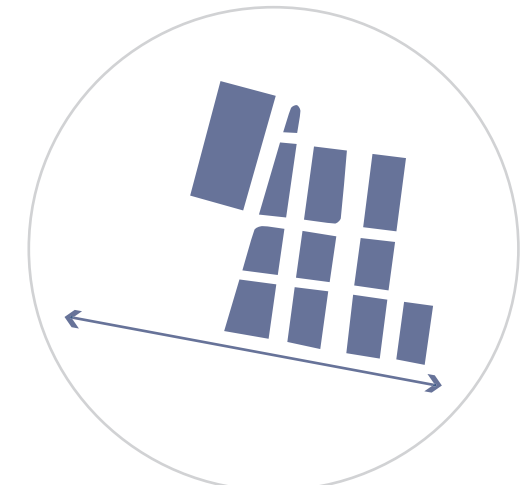


EVENT-
GASTRONOMIE
z.B. proFagus / Käserei Schneider

NUTZUNGSBAUSTEINE KÄSEREI-QUARTIER



SOZIALE UND ÖFFENTLICHE
EINRICHTUNGEN



GEMISCHTES
WOHNQUARTIER

- **Erhalt der ehem. Käserei:**
Nachnutzung als Mitmachmuseum /
Erlebnisastronomie / Beherbergung
- Neubau eines DGHs in Verbindung
mit einem Bestandsgebäude
- **Konzentration der sozialen Einrichtungen** im Bereich der ehem. Käserei
- Nördlich:
Gemischte Quartiere als Kombination kleinerer Wohneinheiten / MFH / EFH und RH für durchmishtes Quartier
- **Grünes Band** in Quartiersmitte zur Ausgestaltung durch Bewohner:innen, bspw. Aktivitätsfelder / Bepflanzung / Aufenthalt



ENTWURF 1:1000
Plangrundlage: LK Northeim

- **Erhalt der ehem. Käserei:**
Nachnutzung als Mitmachmuseum /
Erlebnisastronomie / Beherbergung
- Neubau eines DGHs in der Quartiers-
mitte
- Nördlich:
**Hofstrukturen im Nordosten als
MFH und im Nordwesten als kleine-
re Wohneinheiten (bspw. altenge-
rechtes Wohnen)**
- **Grüner Quartiersauftakt im Süden**
mit Spielplatz und Aktivitätsfeldern

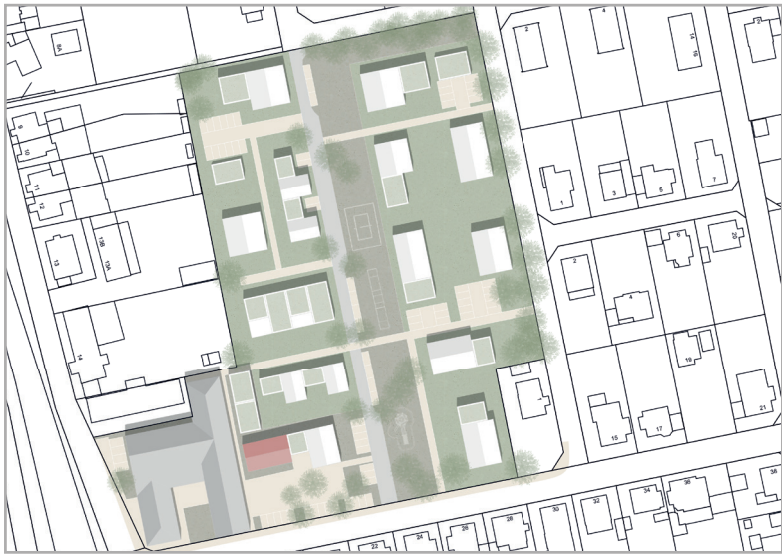


Hof-Quartiere Alte Käserei
BODENFELDE

ENTWURF 1.1000
Plangrundlage: LK Northeim

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtgröße: ca. 2,0 ha



Variante 1

Variante 2

BGF (Bruttogeschosfläche)	5.024 m²	4.991 m²
BGF Dorfgemeinschaftshaus	364 m²	375 m²
BGF gewerbliche Nutzung / Alte Käserei ca.	4.500 m²	4.500 m²
Erschließungsfläche (inkl. Stellplatzanlagen)	3.500 m²	2.900 m²
Anzahl Wohneinheiten nach % Anteil	75 m² (30%) - 15 WE 100 m² (40%) - 15 WE 120 m² (30%) - 9 WE EFH - 8 WE Gesamt: 47 WE	75 m² (30%) - 14 WE 100 m² (40%) - 15 WE 120 m² (30%) - 9 WE EFH - 8 WE Gesamt: 46 WE

Innenentwicklungsmanagement LK Northeim

KONZEPTSKIZZE

ehem. Schulgeände Düderode, Gemeinde Kalefeld



KONZEPTSKIZZE

ehem. Schulgelände, Düderode

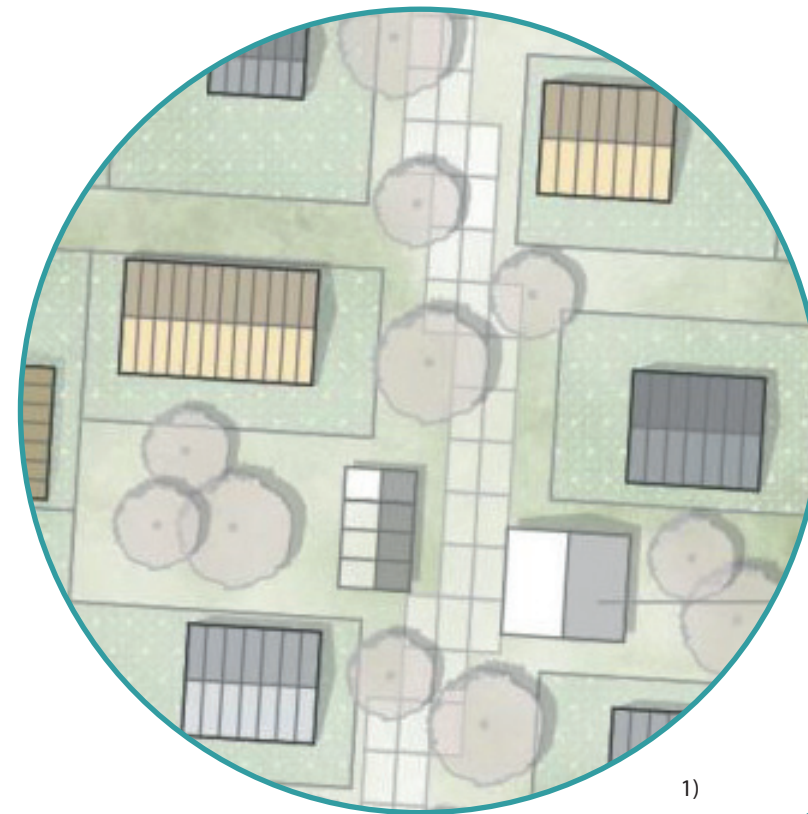
• Prinzip des Ko-Dorfes:

- Fokus auf Gemeinschaftsflächen
- ländliches Leben vereint mit ökologischer Bauweise und baulicher Qualität
- Co-Workingspace, Werkstätten, Yoga-Räumen, Kita oder Hofladen

➔ Ansatz Düderode:

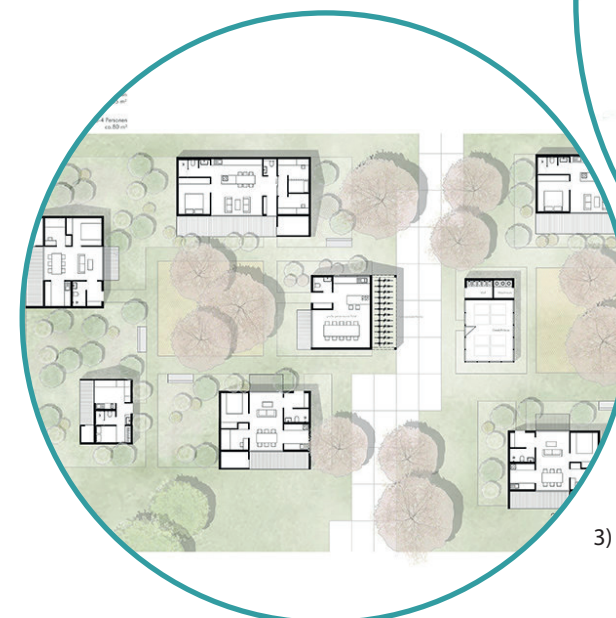
<https://www.kodorf-wiesenburg.de/>

- Prinzip der Haustypen
- Großer Gemeinschaftsgarten für Gartenbewirtschaftung, kleine Grundstücke
- Bündelung des ruhenden Verkehrs an den Quartierseingängen
- Bedarfserschließung wird gesäumt von Freiraum für Sport-, Spiel- und Begegnung
- Modulares Wohnen -
Variation des Platzbedarfes durch Modulbauweise für Baugruppen /
Einliegerwohnungen
- Erprobung innovativer Wohnformen und Schaffung eines Angebotes für individuelle Lebensstile
- Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens
- Schaffung einer Anlaufstelle für den gesamten Ort
- Revitalisierung des Standortes als Aufenthaltsort und Anlaufstelle für die Dorfgemeinschaft
- Multifunktionale Nutzungen im Gemeinschaftsbereich: Raum für Gesundheitsdienstleistung / Gemeinschaftsküche / Grill- und Festplatz / Spiel- und Bewegungsraum / Lagerräume für Vereine

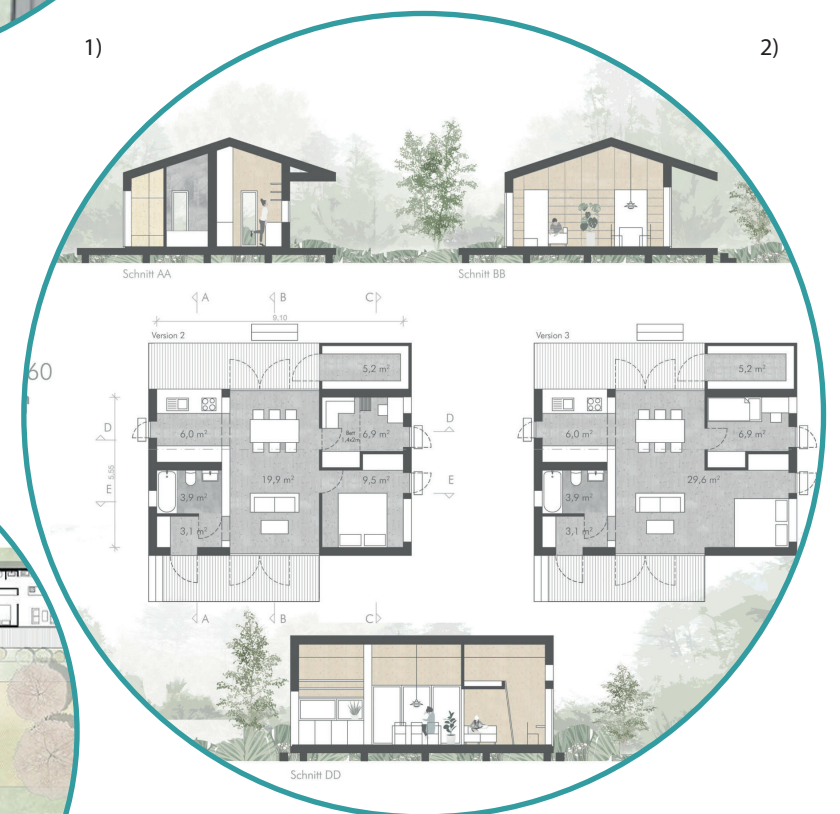


1)

2)



3)



4)

1) https://www.kodorf-wiesenburg.de/wp-content/uploads/191002_Wiesenburg_Lageplan-scaled.jpg

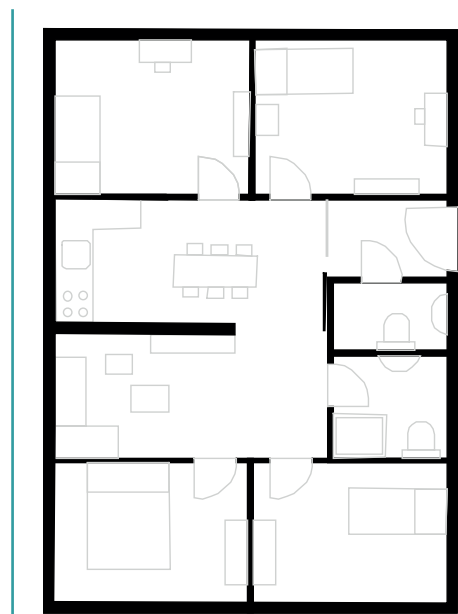
2) https://www.kodorf-wiesenburg.de/wp-content/uploads/IMG_0930.jpg

3) https://www.kodorf-wiesenburg.de/wp-content/uploads/210312_Wiesenburg_Haus-Typ60-scaled.jpg

4) <https://www.agmm-architekten.de/wp-content/uploads/2019/08/wiesenburg-2.jpg>



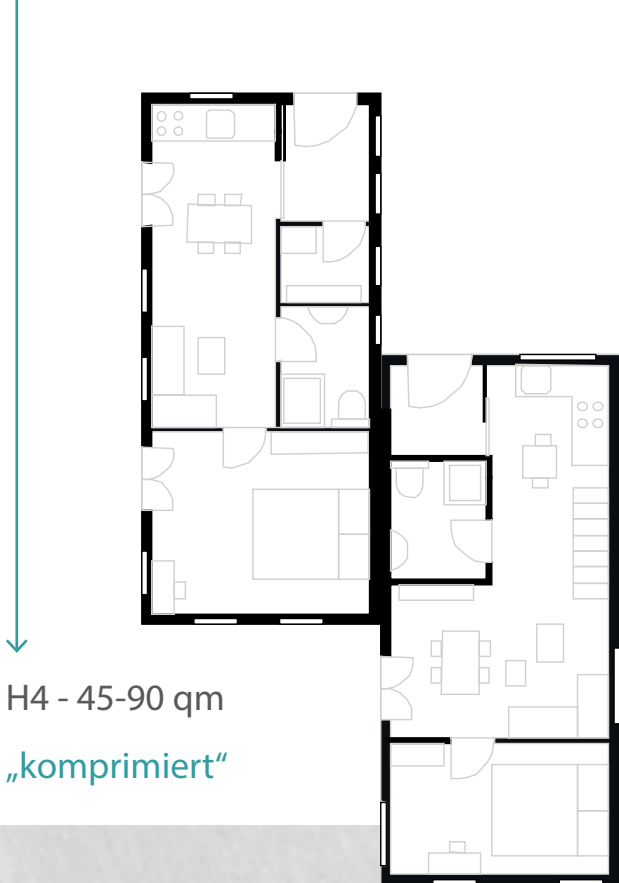
KONZEPTSKIZZE
ehem. Schulgelände, Düderode



H1 - 85 qm
„geräumig“



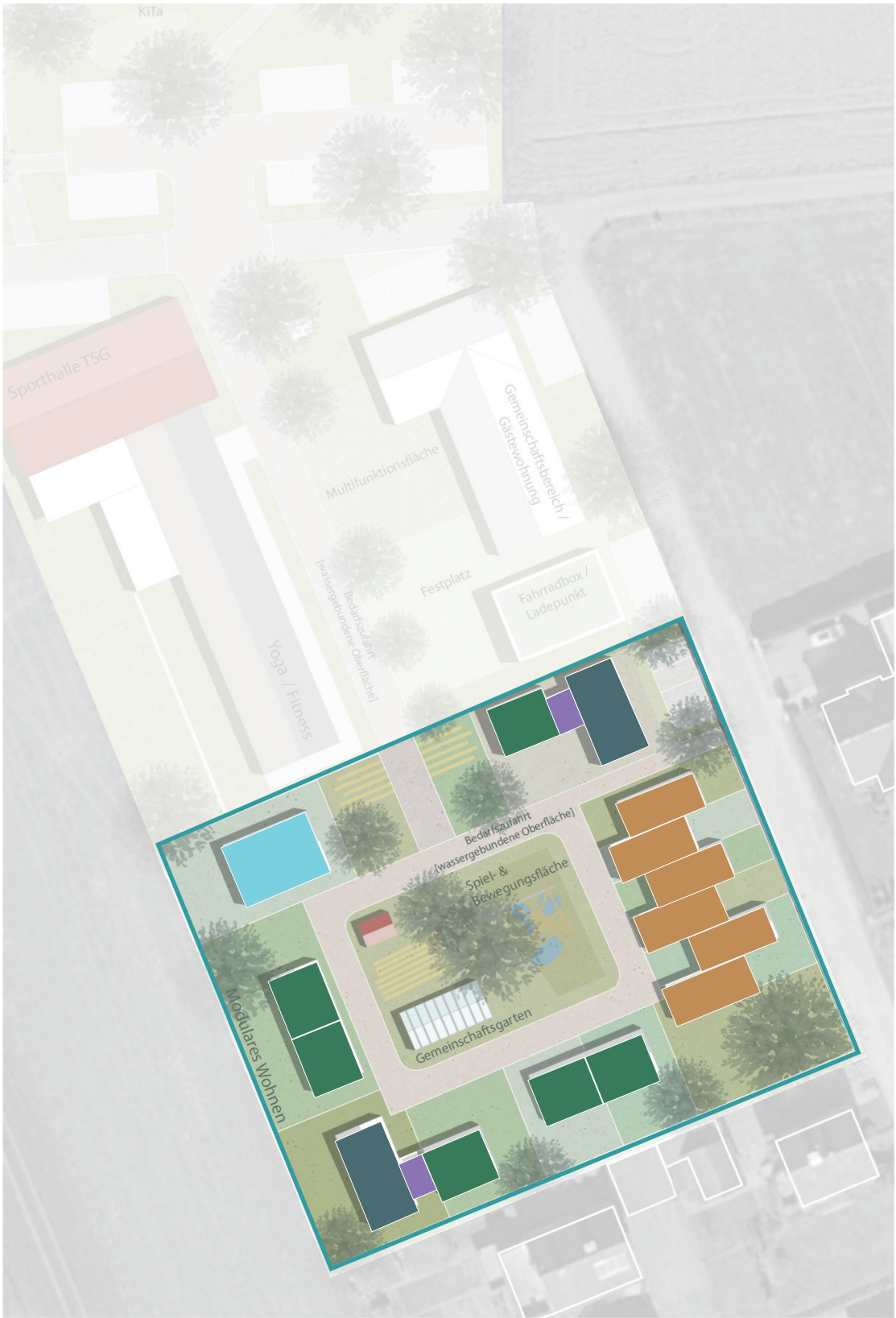
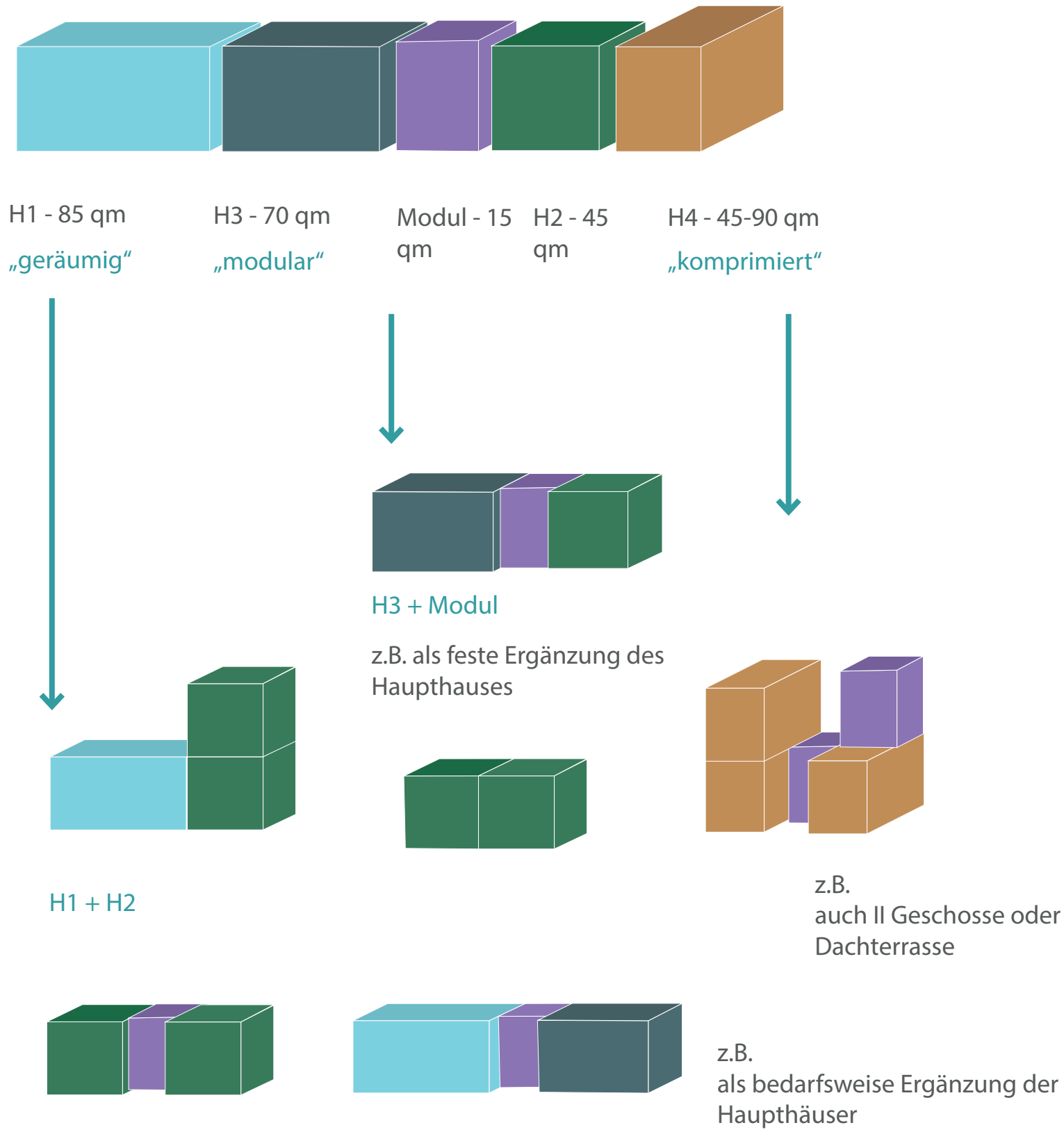
H3 - 70 qm Modul - 15 qm H2 - 45 qm
„modular“



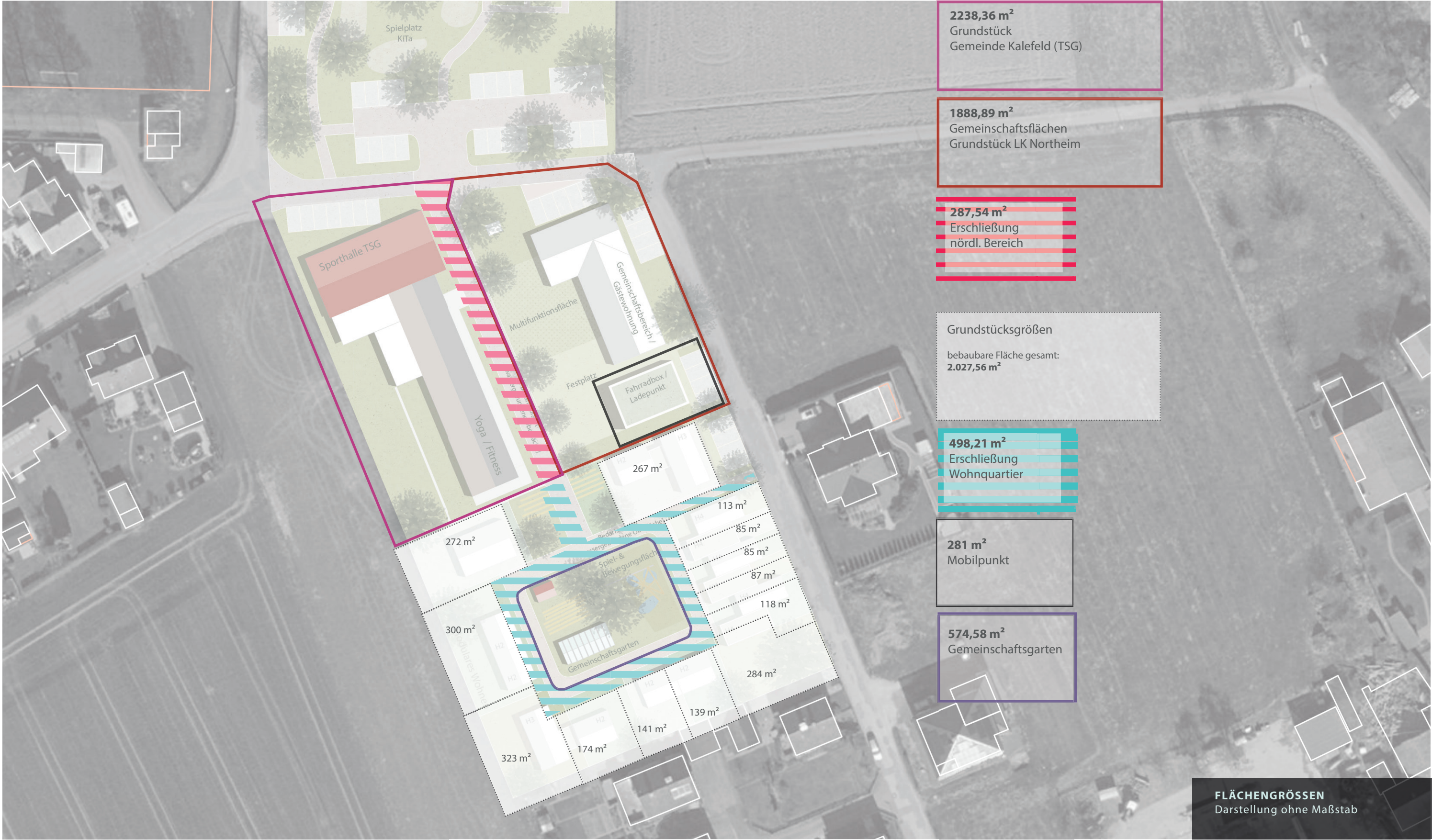
H4 - 45-90 qm
„komprimiert“



HAUSTYPEN
Darstellung ohne Maßstab



Bsp. Anordnung / Kombination Haustypen



Innenentwicklungsmanagement LK Northeim

KONZEPTSKIZZE

Lebensquartier Katlenburg-Lindau



AUSGANGSLAGE

Katlenburg-Lindau

- Lage:** Nördlicher Ortseingang
Katlenburg an der
Ortsdurchfahrt
- Entfernung Bhf.:** Ca. 120 m
- Entfernung Supermarkt:** Ca. 260 m
- Umfeld:** Wohngebäude, Wohnmobil-
händler, Gärtnerei,
Tankstelle, Ärzte,
Gemeindeverwaltung,
Bahnhof und Spielplatz
- Fläche:** 8.900 qm
- **Wirtschaftlich genutztes Bestandsgebäude (Scheune) ohne höheren Erhaltungswert**
 - **Acker-, Rasen- und Schotterflächen**
 - **Anbindung möglich über Northeimer Straße und Bahnhofstraße**



Lage des Plangebiets (Quelle Luftbild: OpenGeoData.NI)



Scheune im Bestand (Northeimer Straße)



Temporäre Gastronomie an der
Northeimer Straße



Scheune im Bestand
(Ansicht aus Bahnhofstraße)



Benachbarte Gärtnerei



Baumbestand Bahnhofstraße

KONZEPTSKIZZE

Lebensquartier Katlenburg-Lindau

Konzept

Gemischtes Wohnquartier in einer zentralen Lage.

Den Kern bilden das **Begegnungshaus, die Service- und Pflegeeinrichtung und die Einrichtung für Intensiv- und Palliativpflege.**

Ergänzend soll **für ein generationsübergreifendes Wohnen** barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. In Form von Reihenhäusern, mit jeweils 1-2 Wohneinheiten, wird individuelles Wohnen für verschiedene Altersgruppen ermöglicht.

Durch die ergänzenden Infrastruktureinrichtungen und Servicedienstleistungen ist das Wohnen in der eigenen Wohnung oder Haus auch für ältere oder unterstützungsbedürftige Menschen möglich.



Wohnen mit Intensiv- und Palliativpflege



Individuelles Wohnen



Service- und Pflegewohnen

KONZEPTSKIZZE

Lebensquartier Katlenburg-Lindau

Lebensquartier

- Barrierefreie und altengerechte Gestaltung
- Nachverdichtung an infrastrukturell gut angebundenen Standort
- Südlicher Bereich mit unterschiedlichen Pflegeeinrichtungen und einem Begegnungshaus
- Nördlicher Bereich Ein- und Zweifamilienhaustypologie (mehrheitliche Reihenhäuser mit 1-2 WE)
- Begrünte Dächer mit Photovoltaikanlagen
- Durchgrünung des Quartiers mit Gehölzen und zentraler Freifläche
- Geringer Versiegelungsgrad
- Erschließung von Northeimer Straße und Bahnhofstraße sowie fußläufige Anbindung in Richtung Bahnhof
- Konzentration des ruhenden Verkehrs für Bewohner*innen auf Sammelstellplatz im Osten
- Konzentration des ruhenden Verkehrs für Besucher*innen inklusive Mobilitätshub am südlichen Quartierszugang



M. 1:1000

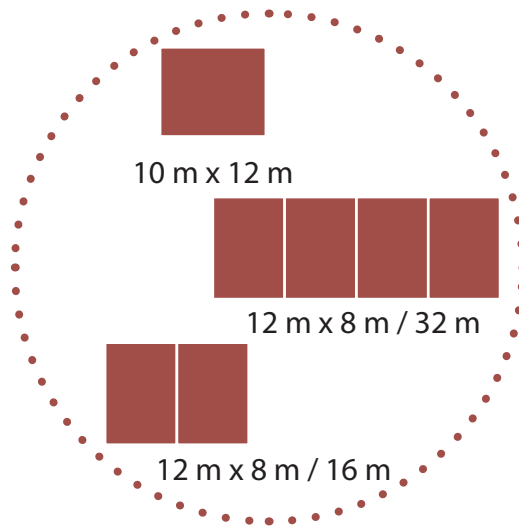
KONZEPTSKIZZE

Lebensquartier Katlenburg-Lindau



Gebäudetypologie

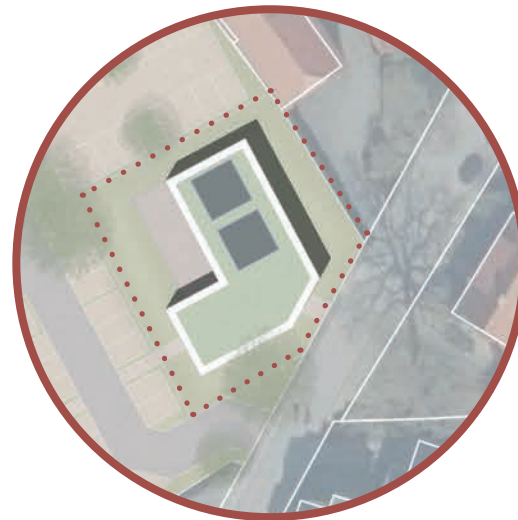
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
Grundstücksgrößen von 250 qm bis 450 qm
Barrierefreiheit, Smart-Home und Hausnotruf
Erschließung des OG. durch einen Vakuumaufzug
kleines Grundstück mit großer Terrasse



Service- und Pflegewohnen

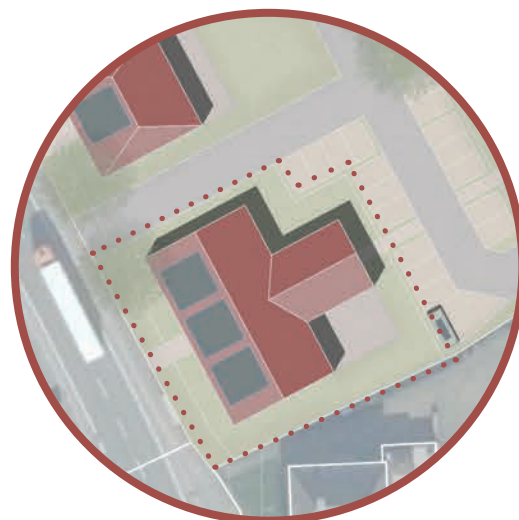
Erdgeschoss:
Ambulanter Pflegedienst und eine Pflegeberatung

Obergeschoss:
Tagespflege, Kurzzeitpflege, Betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften



Einrichtung für Intensiv- und Palliativpflege

Intensiv- und Palliativpflege
Ärztliche **Versorgung und Betreuung**
Körperliche und psychische **Unterstützung**
für Bewohner*innen und Angehörige
Sterbebegleitung

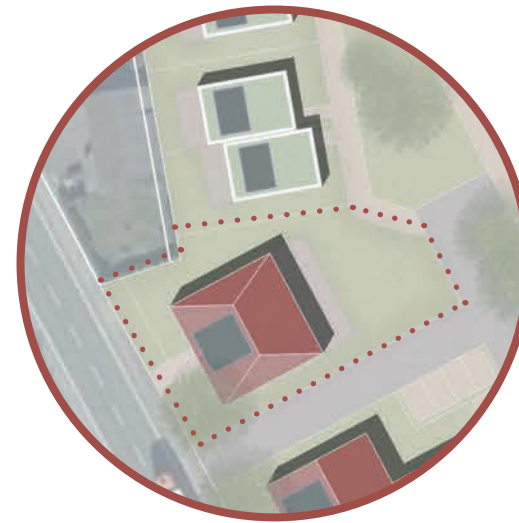


Begegnungshaus

Erdgeschoss:
Cafe/Restaurant mit Außenbereich

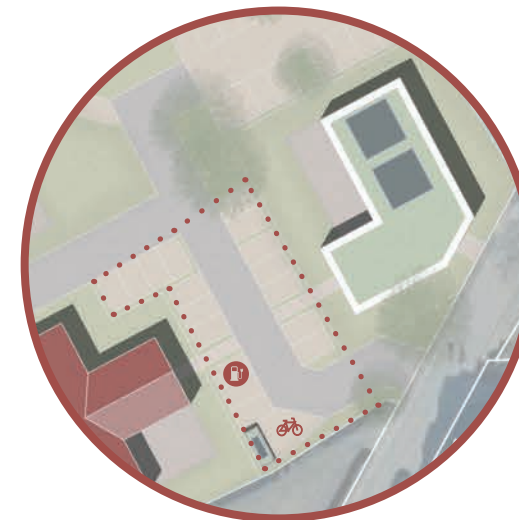
1. Obergeschoss:
Arzt

2. Obergeschoss:
Gemeinschaftsräume bzw. Räume für die Kooperation



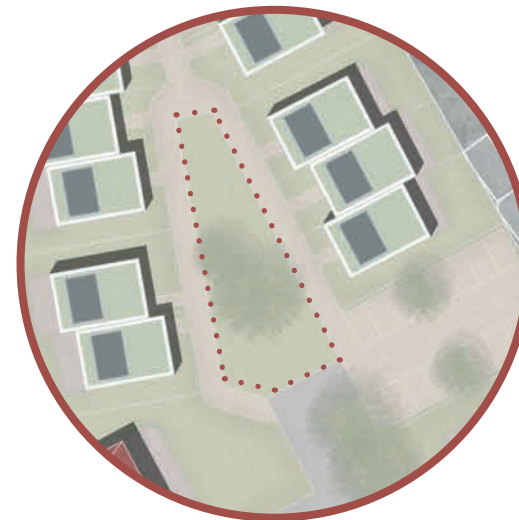
Mobilitätshub

Stellplätze für Angestellte, Besucher*innen und Bewohner*innen
Fahrradgarage und Unterstellmöglichkeiten
Ladeinfrastruktur
Sharing-Angebote



Freifläche

Gärtnerei als Kooperationspartner
Bepflanzung der Fläche mit Blumen, Obst und Gemüse
Nutzung der Produkte Verkauf
Workshops zum Thema Garten, etc.





Innenentwicklungsmanagement LK Northeim

KONZEPTSKIZZE

„Gewerbe-/Wohnhof Eckartsweg“, Nörten-Hardenberg

AUSGANGSLAGE - „GEWERBE-/WOHNHOF ECKARTSWEG“ Nörten-Hardenberg

Lage: Zentrale Lage in Nörten-Hardenberg, zwischen Göttinger Straße und Bahnstrecke, nördlich des Bahnhofes

Entfernung Bahnhof: ca. 300 m

Entfernung Supermarkt: ca. 250 m

Umfeld: Wohngebäude, Bäckerei, Fleischerei, Bankfilialen, Restaurant, Bahnhof und Supermarkt

Fläche: ca. 11.700 qm

Nutzungen und Ausgangslage:

- Aktuelle Nutzung als Feuerwehrstandort und Bauhof mit technischen Gebäuden im westlichen Bereich und Wohn- sowie Dienstleistungsgebäuden im östlichen Bereich
- hoher Parkdruck und Versiegelungsgrad

Zielstellungen:

- Nachnutzung des Feuerwehrstandortes (nach dem geplanten Umzug in einen Neubau) und ggf. des Bauhofes (Umsiedlung denkbar)
- Schaffung von (sozialem) Wohnraum und Sammlung weiterer Nachnutzungsmöglichkeiten
- Entsiegelung und städtebauliche und verkehrliche Neuordnung



Lage des Plangebiets (Quelle Luftbild: NIBIS Kartenserver)

AUSGANGSLAGE - „GEWERBE-/WOHNHOF ECKARTSWEG“
Nörten-Hardenberg

▼ Baumbestand Quartiereinfahrt Eckartsweg / Kniepestal



▼ Bauhof Nörten-Hardenberg, im Kniepestal



▼ Feuerwehrstandort Nörten Hardenberg, Vordergrund: Eckartsweg

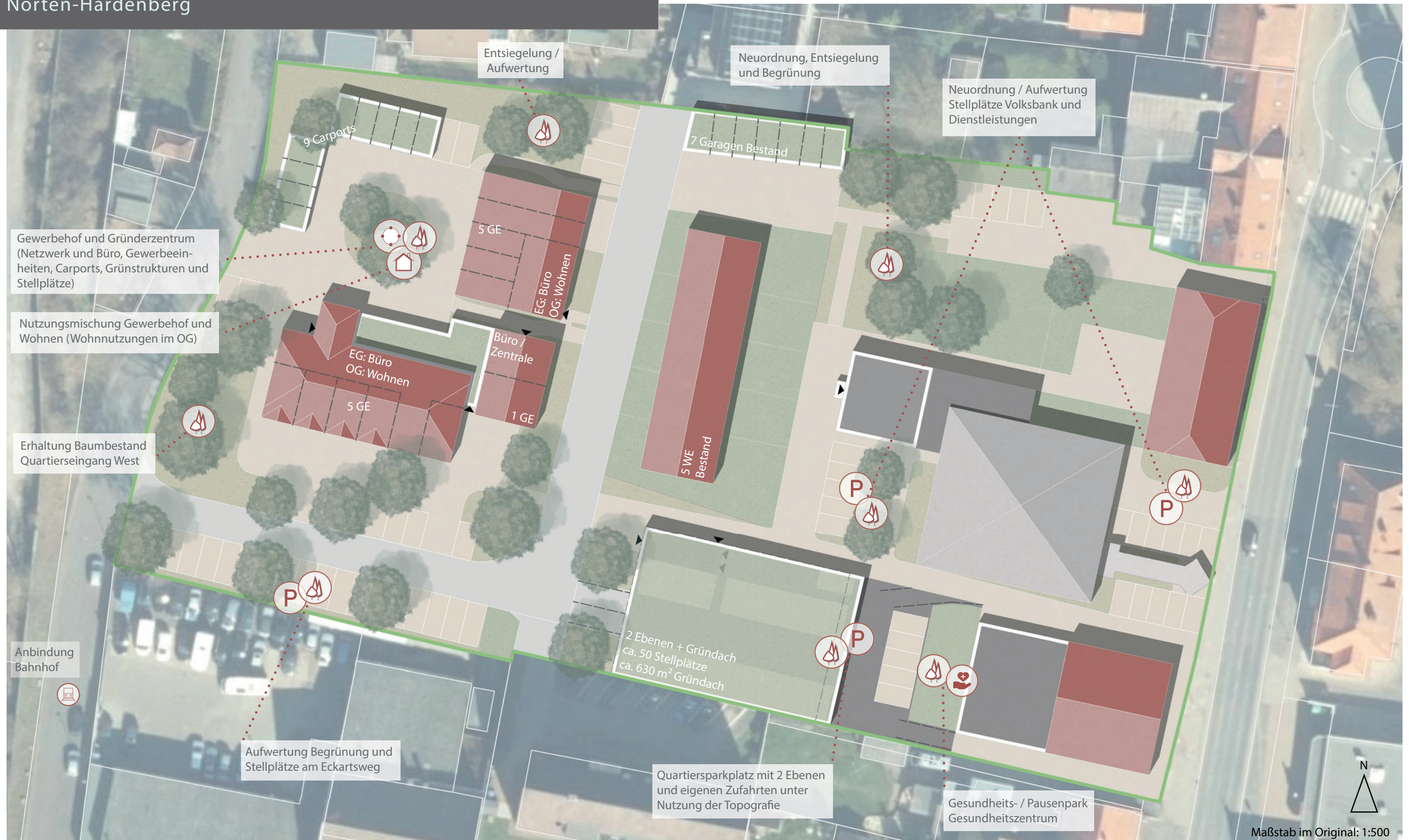


▼ Stellplätze, Garagen und hoher Versiegelungsgrad



KONZEPTSKIZZE - „GEWERBEHOF ECKARTSWEG“

Nörten-Hardenberg



KONZEPTSKIZZE - „GEWERBEHOF ECKARTSWEG“

Nörten-Hardenberg

ENTWURFSPRINZIPIEN

- Umnutzung des westlichen Feuerwehr- und Bauhofstandortes zu einem Gewerbehof und Gründerzentrum für Start-Ups und ortsansässige Gewerbebetriebe
- Nachnutzung bestehender Fahrzeughallen der Feuerwehr und des Bauhofes zu Gewerbeeinheiten und einer gemeinsam nutzbaren Büroinfrastruktur
- Schaffung neuer Wohneinheiten durch Umbau der oberen Geschosse des Feuerwehr- und Bauhofgebäudes
- Schaffung eines Durchganges zwischen Gewerbehof und Eckartsweg durch Teilabbruch
- Bündelung der Stellplatzanlagen: u.a. durch Anlage einer aus 2 Ebenen bestehenden Parkpalette mit Gründach, welche die topografischen Bedingungen nutzt
- Entsiegelung und Begrünung (Schaffung kleinteiliger Grünflächen, eines Grünraums im Bereich des Gesundheitszentrums und verschiedener Grünflächen am Gewerbehof sowie Entwicklung von Gründächern auf neuen und bestehenden Gebäuden)
- Erhalt der bestehenden Baumstandorte am westlichen Quartierseingang (Einfahrtsbereich Eckartsweg)

Aufgrund der Umsiedlungspläne der Feuerwehr Nörten-Hardenberg, rückt das zentrale Grundstück der Feuerwehr und des Bauhofes im Eckartsweg in den Fokus für eine Nachnutzung.

Darüber hinaus gilt es das nahezu vollversiegelte umliegende Quartier im Bereich Göttinger Straße, Im Kniepestal und Eckartsweg städtebaulich neu zu ordnen und neue Qualitäten zu schaffen. Dazu wird sowohl die Anlage neuer Grünanlagen als auch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Besondere Berücksichtigung finden dabei die Nähe des Bahnhofes, der große Parkdruck im Quartier und die Notwendigkeit sinnvoller und kurzer Wegebeziehungen.

Nachnutzung Feuerwehrstandort und ggf. Bauhof

Das derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr und den Bauhof genutzte Areal weist mit den bestehenden Haupt- und Nebengebäuden eine hofartige Struktur auf. Die Bausubstanz der Gebäude ist erhaltenswert und aufgrund der Bauweise flexibel nachnutzbar. Eine Besonderheit stellen die teilweise gebäudedurchgreifenden Torzufahrten dar. Vorgeschlagen wird die Umnutzung zu einem Gewerbehof mit

einzelnen (Klein-)Gewerbeeinheiten, ergänzenden Büroflächen und einzelnen Wohneinheiten. Dazu werden die großen Toreinfahrten weitgehend erhalten und dahinterliegende Gewerbeeinheiten geschaffen, welche für Start-Ups und Gründer, aber auch bestehende ortsansässige Gewerbebetriebe nutzbar sind. Der „Gewerbe- & Wohnhof Eckartsweg“ kann zu einem Gründerzentrum der Region werden. Ergänzend könnte eine Zusammenarbeit mit nahegelegenen Bildungseinrichtungen wie der Uni oder der HAWK Göttingen angestrebt werden.

Weitere Bereiche in den Erdgeschossen werden zu gemeinsam und flexibel nutzbaren Büroeinheiten umfunktioniert. Die Obergeschosse der Hauptgebäude werden zu Wohneinheiten umgebaut. Die Größe und Zielgruppe der Wohnungen können an die Bedarfen des Flecken Nörten-Hardenbergs angepasst werden.

Auch die Nebengebäude bzw. Unterstände im Norden und Westen des Gewerbehofes sollen weitgehend erhalten werden. Diese können zu Carports umgebaut und sowohl durch die Bewohnenden als auch die Gewerbetreibenden genutzt bzw. angemietet werden.

Durch den in der Konzeptskizze vorgesehenen Erhalt der Gebäude sowie der Toreinfahrten, ist auch die Entwicklung in Bauphasen möglich. Außerdem könnte auch der Bauhof am Standort verbleiben und die bestehenden oder in Abschnitten umgebauten Strukturen nutzen. Hier setzt das Konzept auf eine große Nutzungsflexibilität im Bereich des Gewerbe- und Wohnhofes.

Gründerzentrum sowie Gewerbe- und Wohnhof Eckartsweg



KONZEPTSKIZZE - „GEWERBEHOF ECKARTSWEG“

Nörten-Hardenberg

Quartiersparkplatz: Parkpalette mit Gründach

Der Süden des Betrachtungsraumes wird derzeit sowohl von einem Stellplatz des Gesundheitszentrums als auch einer großen Zahl ungeordneter und vollversiegelter Stellplätze geprägt. Neben dem Gesundheitszentrum und der Bewohnerschaft sind weitere Dienstleister in den zur Göttinger Straße gelegenen Gebäuden ansässig und nutzen den Hinterhof als Stellfläche. Um dem hohen Parkdruck der verschiedenen Nutzer*innen in diesem Bereich gerecht zu werden und weiterhin Flächen zu entsiegeln, wird eine Bündelung der Stellplätze des Quartiers in einer Parkpalette erfolgen.

Aufgrund der Topografie kann eine Parkpalette auf zwei Ebenen entstehen: Zum einem unter Einbezug des vorhandenen Stellplatzes des Gesundheitszentrums aus östlicher Richtung. Zum anderen über den Eckartsweg aus westlicher Richtung.

Der Stellplatz des Gesundheitszentrums wird durch die Parkpalette auf Geländeneiveau erweitert und am Gesundheitszentrum entsteht Platz für einen Gesundheits- bzw. Pausenpark für Patient*innen und Mitarbeitende.

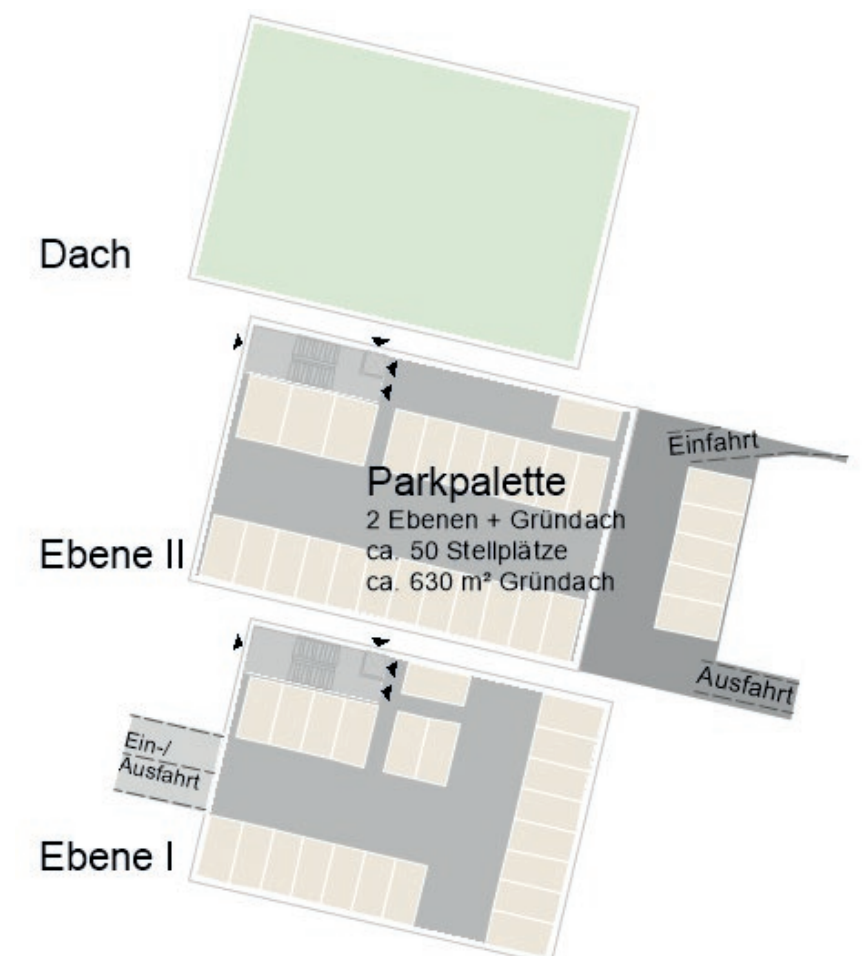
Die von Westen nach Osten ansteigende Topografie ermöglicht die zweite Parkebene im Bereich Eckartsweg.

weg. Diese kann teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sodass die Parkpalette insgesamt nur eine geringfügige Höhe aufweist. Auch sind hierfür nur kurze Zufahrten (Rampen) erforderlich.

Insgesamt verfügt die Parkpalette somit über 50 Stellplätze, welche sich auf zwei getrennten Ebenen befinden. Beide Ebenen sind mit kurzen Rampen aus verschiedenen Richtungen erreichbar. Im nördlichen Bereich der Parkpalette befinden sich ein Treppenhaus und ein Fahrstuhl.

Die optische Wirkung wird durch die Begrünung des Daches gemindert.

Parkpalette im Süden des Quartiers:
Lage, Zufahrten und beispielhafter Aufbau



KONZEPTSKIZZE - „GEWERBEHOF ECKARTSWEG“ Nörten-Hardenberg



Grünstruktur des Quartiers:

Im westlichen Bereich befinden sich großgewachsene und prägende Einzelbäumen, welche als Quartierseingang erhalten und durch weitere angrenzende Baumpflanzungen ergänzt werden sollen. Zusätzlich erfolgt eine Durchgrünung des Quartiers durch eine Entsiegelung einzelner Flächen im Bereich des Gewerbehofes. Im Norden entstehen durch die Neustrukturierung der Stellplatzanlagen neue Freiraumqualitäten und attraktive fußläufige Wegebeziehungen im Quartier. Kleinere Spiel- und Sportflächen können integriert werden. Insgesamt werden im Quartier neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen und es erfolgt eine klimatische Aufwertung, welche durch die Begrünung von Gebäudedächern weiter verstärkt wird.

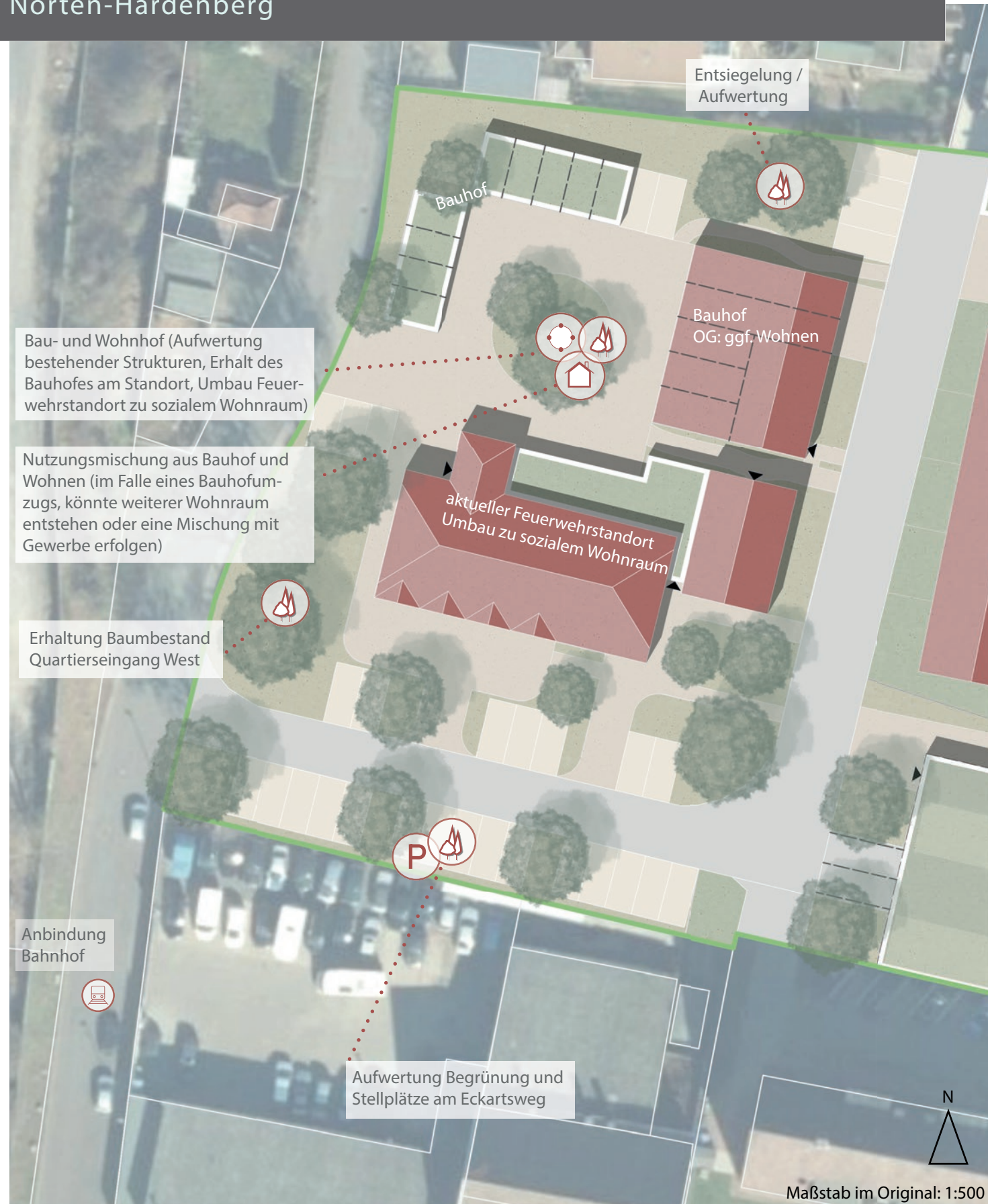
Städtebauliche Werte:

Plangebiet insgesamt:	ca. 11.700 qm
- davon Gebäudegrundfläche:	ca. 4.000 qm
- davon Verkehrsflächen gesamt:	ca. 4.400 qm
- davon Grünflächen (ohne Dachbegrünung):	ca. 3.300 qm

Neu entsiegelte Flächen:	ca. 1.200 qm
Dachbegrünungen:	ca. 1.000 qm

Stellplätze:	
- Parkpalette	ca. 50
- weitere Stellplätze	ca. 50
- Garagen	7
- Carports	9

KONZEPTSKIZZE VARIANTE II - „WOHNEN AM ECKARTSWEG“ Nörten-Hardenberg



Variante II zur Nachnutzung des Feuerwehrstandortes Nörten-Hardenberg

Als weitere Variante zur Entwicklung des westlichen Quartiers zwischen „Eckartsweg“ und „Im Kniepestal“ wird der Schwerpunkt auf die Bedarfslage an (sozialem) Wohnraum in Nörten-Hardenberg gelegt. Weiterhin wird in dieser Variante für den nördlichen Bereich eine schrittweise Entwicklung aufgezeigt, bei welcher der Standort des Bauhofes zunächst erhalten bleiben soll. Somit steht in Variante II vorwiegend der aktuelle Feuerwehrstandort im Fokus der Betrachtung. Die aufgezeigten Entwicklungs- und Neuordnungsoptionen der umliegenden bzw. östlichen Bereiche des Quartiers, werden dadurch nicht beeinflusst.

Das derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr genutzte Gebäude am Eckartsweg weist eine gut erhaltene Bausubstanz auf und ist aufgrund der Bauweise flexibel nachnutzbar. Daher wird ein Umbau zu (sozialem) Wohnraum vorgesehen. Die bestehenden großen Toreinfahrten können zurückgebaut oder durch Türen- und Fenster oder kleinere Garagentore ersetzt werden.

Insgesamt stehen durch den ange-dachten Gebäudeumbau bis zu 1.000 qm für Wohnungen und/oder Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Außerdem könnte durch die Begrünung eines Flachdaches ein Dachgarten entstehen. Weitere Freiräume stehen im Umfeld des Bau- und Wohnhofes zur Verfügung. Obwohl in Variante II keine Umsiedlung des Bauhofes vorgesehen ist, können durch eine Entsiegelung und Aufwertung des Freiraumes sowie die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Bauhofes neue Wohnumfeldqualitäten geschaffen werden. So entsteht eine attraktive Nutzungsmischung aus Bauhof und Wohnen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt neue Standortperspektiven für den Bauhof bestehen, bietet auch Variante II ein gutes Grundgerüst zur Nachnutzung des nördlichen Hofbereiches. Hier wäre sowohl eine Erweiterung des Wohnhofes durch weiteren (sozialen) Wohnraum als auch eine Fortsetzung der Nutzungsmischung durch eine Kombination mit der Gewerbe- und Wohnhofidee der vorherigen Erläuterungen möglich.