

Strategisches 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	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.2	Thematischer Fokus	1
1.3	Rechtliche, formale und informelle Plangrundlagen	4
1.4	Stand der Innenentwicklung	8
2	Planungsraum	9
2.1	Lage und Struktur	9
2.2	Siedlungsentwicklung	11
3	Handlungsleitfaden	19
4	Kataster	21
4.1	Aufbau, Inhalt und Anwendung	21
4.2	Ergebnisse des Katasters	24
5	Ansprache	27
5.1	Fallkonstellationen	27
5.2	Strategie	30
6	Lupenräume	33
6.1	Methodik	33
6.2	Beispiel Lupenraum Bodenfelde	34
7	Fazit und Ausblick	37
7.1	Evaluierung und Verstetigung	37
7.2	Projekte	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Projektbausteine des SREK	3
Abbildung 2: Planungssystem Raumordnung in Niedersachsen	4
Abbildung 3: Vernetzungsstruktur des SREK	7
Abbildung 4: Lage Landkreis Northeim in Niedersachsen	10
Abbildung 5: Gemeindeaufteilung Landkreis Northeim	10
Abbildung 6: Darstellungsbeispiel Kataster mit Innenentwicklungspotenzialen	22
Abbildung 7: Legende des Innenentwicklungskatasters	22
Abbildung 8: Merkmale der Attributtabelle des Innenentwicklungskatasters	23
Abbildung 9: Flächenpotenziale im Innenbereich der Kommunen des Landkreises Northeim	24
Abbildung 10: Beispiel Baulücke (rote Umrandung) im Bebauungsplan (Moringen), Eigene Darstellung, Luftbild Google 2023	28
Abbildung 11: Beispiel Baulücke (rote Umrandung) im Innenbereich (Nienhagen), Eigene Darstellung, Luftbild Google 2023	29
Abbildung 12: Beispiel Leerstand im Innenbereich (Katlenburg-Lindau), Eigene Aufnahme 2023	30
Abbildung 13: Ansicht Bestandsgebäude Alte Käserei	34
Abbildung 14: Luftbild Gelände Alte Käserei Bodenfelde mit Abgrenzung des Betrachtungsraumes	35
Abbildung 15: Nutzungsbausteine Bestandsgebäude und Nachverdichtung Alte Käserei Bodenfelde	36
Abbildung 16: Städtebauliches Konzept Lupenraum Bodenfelde	36

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Stand der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden	8
Tabelle 2: Bevölkerung, Fläche, Bevölkerungsdichte zum 30.09.2023	9
Tabelle 3: Veränderung Wohnbaufläche 2012 bis 2022 im Landkreis Northeim	11
Tabelle 4: Neuausweisung Wohnbauland 2020 und 2021 im Landkreis Northeim	12
Tabelle 5: Relation Veränderung Wohnungsbestand durch Neubau zu Wohnbauland 2012 bis 2022	12
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung im Landkreis Northeim	13
Tabelle 7: Haushaltsentwicklung 2021 bis 2040 bei Ausgangswert 2021 von 100	13
Tabelle 8: Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 - 2040	14
Tabelle 9: Wohnungsbedarf bis 2040	15
Tabelle 10: Flächenpotenzial der Kommunen im Landkreis Northeim	25
Tabelle 11: Relatives Flächenpotenzial bezogen auf die Einwohnerzahl in den Kommunen	25
Tabelle 12: Vergleich der relativen und absoluten Flächenpotenziale in den Kommunen	26
Tabelle 13: Umfrageergebnis der Information der politischen Vertreter*innen am 13.11.2023 zum Aufbau einer Organisationsstruktur	39

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Bundesregierung hat in ihrem Beschluss vom 10. Juli 2019 zur Umsetzung der Ergebnisse der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ („Unser Plan für Deutschland“) ihr Ziel bekräftigt, mit ihrer Politik die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilregionen Deutschlands zu fördern.

Vor diesem Hintergrund wurde als Modellvorhaben die Fördermaßnahme „Aktive Regionalentwicklung“ (<https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/aktive-regionalentwicklung/Aktive-Regionalentwicklung>) vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen des Programms *Region gestalten* eingeführt (<https://www.region-gestalten.bund.de/Region/>). Finanziert wird die Maßnahme mit Mitteln des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung und regionale Wertschöpfung (BULE+).

Die Förderinitiative zielt darauf ab, in ausgewählten Modellvorhaben die regionalbezogene Strategieentwicklung und die Umsetzung von strategisch bedeutsamen regionalen Entwicklungsvorhaben zu unterstützen und zu begleiten. Die Fördermaßnahme richtet sich insbesondere an ländliche Regionen, die von Strukturschwäche betroffen sind oder künftig voraussichtlich betroffen sein werden, um gemeinsame strategische Ziele zu identifizieren und diese in konkreten Projekten umzusetzen.

Als Instrument für die Erreichung der Ziele wird ein strategisches Regionalentwicklungskonzept (SREK) erstellt. Das SREK formuliert strategische Entwicklungsziele und Handlungsprämissen, definiert Leitprojekte, bildet die strategische Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln und leistet damit einen Beitrag, die konkrete Umsetzung der Inhalte und Ziele der Raumordnung, der Regionalplanung und der Regionalentwicklung über den Förderzeitraum hinaus zu verstetigen.

1.2 Thematischer Fokus

Innenentwicklung

Als eine der zentralen regionalspezifischen Herausforderungen wurde im Landkreis Northeim die Innenentwicklung identifiziert. Im SREK findet daher eine Fokussierung und Konzentration auf innovative, regionsspezifische Lösungsansätze für eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen statt. In diesem Sinne liegt die Perspektive umsetzungsorientiert auf der Etablierung eines kreisweiten Innenentwicklungsmanagements und auf der Identifizierung von Lupenräumen als Ankerpunkte der regionalen Entwicklung.

Wesentliche Zielstellungen des Innenentwicklungskonzeptes sind:

- Aktives Entgegenwirken der Auswirkungen von Strukturwandel, Funktionsverlusten (Leerstände) sowie städtebaulichen Missständen in Orts-/ Dorf- und Stadtkernen
- Langfristige Aufwertung als Wohn-/Arbeits- & Lebensort durch die nachhaltige Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Hinsichtlich der Innenentwicklung besteht regelmäßiger Abstimmungsbedarf, da der Landkreis Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungspläne und von 9 Kommunen zudem auch zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Bis zu diesem Modellvorhaben war nicht immer umfassend bekannt, welche Flächenpotenziale im Bereich der Innenentwicklung vorliegen und wie diese Potenziale für eine nachhaltigere Siedlungsentwicklung gehoben werden können.

Das SREK unterstützt dabei, den Dialog der Innenentwicklung im Landkreis aktiv und zielgerichtet zu führen und in ein gemeinsam abgestimmtes Handeln zu kommen. Zudem werden durch das kreisweite Innenentwicklungskonzept sowie das angestrebte Innenentwicklungsmanagement konkrete Hilfe und Entlastung für die Kommunen angeboten. Um den spezifischen Herausforderungen gerecht zu werden, zeigt das SREK umsetzungsorientiert innovative Lösungsansätze mit folgenden Bausteinen auf:

Steuerungsgremium

Das Steuerungsgremium ist zur Umsetzung des Modellvorhabens einberufen worden, um die geplante kreisweite Innenentwicklung mit den verantwortlichen Akteuren*innen aus den verschiedenen Bereichen auf eine abgestimmte solide Basis zu stellen. Die strategischen Entscheidungen zur Umsetzung werden im Steuerungsgremium vorbereitet und abgestimmt. Darin sitzen Vertreter*innen des Landkreises, der Städte und Gemeinden, des Amts für regionale Landesentwicklung und weiterer relevanter, regionaler Institutionen.

Handungsleitfaden

Der Handlungsleitfaden identifiziert Handlungsfelder und stellt einen Qualitäts- und Kriterienkatalog dar. Die Qualitäten beziehen sich auf den Anspruch der Agierenden an die Inhalte eines Innenentwicklungskonzeptes. Die Kriterien benennen die Aspekte, die bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale zu beachten sind.

Innenentwicklungskataster

Die Innenentwicklungspotenziale wurden kreisweit in allen Ortslagen identifiziert und in einer Geodatenbank erfasst. Diese wird durch eine ständige Zusammenarbeit mit den Kommunen durch den Landkreis Northeim aktuell gehalten.

Lupenräume / Pilotprojekte

In allen Kommunen des Landkreises wurden Schlüsselflächen in Stadt- und Orts-/Dorfkernen identifiziert. Für solche Bereiche mit Funktionsverlusten und städtebaulichen Missständen werden beispielhaft Lösungsansätze skizziert. Diese dienen als Anstoß, um mit den verschiedenen Stakeholdern hinsichtlich einer Projektumsetzung ins Gespräch zu kommen. Gleichzeitig sollen damit Bedarfe im Sinne der Zielstellung des Innenentwicklungskonzeptes gedeckt werden.

Ansprache

Ein wesentlicher Schlüssel für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen liegt bei der Verfügbarkeit der Flächen. Das SREK zeigt daher für verschiedene Fallkonstellationen unterschiedliche Ansprachestrategien auf.

Handlungsempfehlungen

Um für die Innenentwicklung eine regionale Managementstruktur aufzubauen und zu verstetigen, benennt das SREK wesentliche Formate und Instrumente. Im Vordergrund steht dabei ein Innenentwicklungsmanagement als zentrale Koordinierungsstelle des Innenentwicklungsprozesses.

Verstetigung

Das SREK ist in seiner gesamten Programmatik und Methodik auf eine Verstetigung des Innenentwicklungsprozesses angelegt. Es fokussiert sich auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, um hierdurch die Stadt- und Orts-/Dorfkerne wieder nachhaltig und qualitativ zu stärken. Es ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und hat eine klare Umsetzungsorientierung.

Die wichtigsten Instrumente und Formate sind das digitale Innenentwicklungskataster, die Ansprachestrategien, die Lupenräume und das Steuerungsgremium. Dieses methodische Quartett garantiert die Umsetzung und Weiterentwicklung des Innenentwicklungsprozesses auf Grundlage des SREK und der Aussagen im Regionalen Raumordnungsprogramm zum Thema Siedlungsentwicklung.

Die Herausforderungen für die Verstetigung liegen vor allem in der personellen und finanziellen Umsetzung sowie der Festlegung von Zuständigkeiten und erfordern ein ständig hohes Maß an Kommunikation unter allen Beteiligten. Genau da setzt das geplante Innenentwicklungsmanagement an, dass als zentrale Koordinierungsstelle für eine dauerhafte Prozesskontinuität sorgt.

Die folgende Grafik veranschaulicht die wesentlichen Projektbausteine.



Abbildung 1: Projektbausteine des SREK

Prozessgestaltung

Eine Beschreibung des Prozesses zur Erarbeitung des SREK ist im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

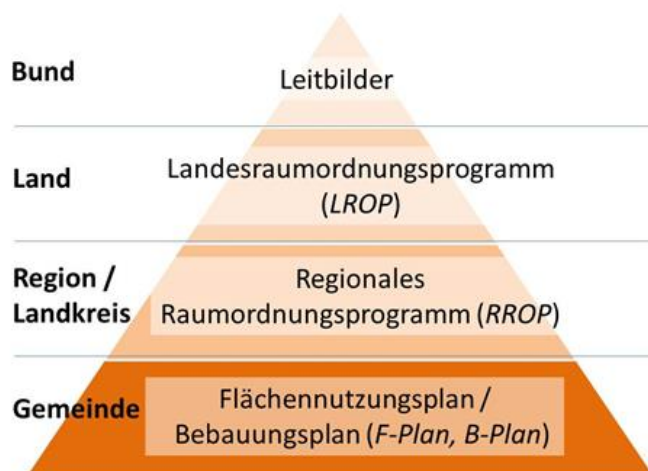
1.3 Rechtliche, formale und informelle Plangrundlagen

Raumordnung

Die rechtlichen und formalen Planungsgrundlagen ergeben sich aus der Planungshierarchie zur Raumordnung in Niedersachsen. Das gestufte Planungssystem der Raumordnung umfasst vier Planungsebenen: Die Raumplanung des Bundes (Leitbilder, ROG), die Landesplanung (LROP; NROG), die regionale Planung (RROP) sowie die gemeindliche Planung (FNP, B-Plan). Die Raumordnung will alle Teilräume entwickeln und ordnen und eine abgestimmte Raumnutzung sichern. Die Ebenen beeinflussen sich gegenseitig im sogenannten „Gegenstromprinzip“.

Die Bundesraumordnung als oberste Ebene regelt grundsätzliche Fragen der räumlichen Entwicklung, u.a. im Raumordnungsgesetz (ROG). Gemeinsam mit den Ländern formuliert die Bundesraumordnung über die Raumentwicklungsministerkonferenz (RMK) räumliche Leitbilder und Handlungsstrategien.¹

Die Landesplanung legt die angestrebte räumliche Entwicklung im Landesraumordnungsprogramm (LROP) auf Grundlage des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) landesweit in den Grundzügen fest. Die Regionalplanung konkretisiert die Landesplanung für die verschiedenen regionalen Teilräume des Landes in Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP).²



Auf Gemeindeebene wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan (F-Plan) flächendeckend vorbereitet und durch Bebauungspläne (B-Plan) teils räumlich konkretisiert (Bauleitplanung). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht das Planungssystem der Raumordnung mit den unterschiedlichen Planungsebenen in Niedersachsen, die sich gegenseitig beeinflussen.

Abbildung 2: Planungssystem Raumordnung in Niedersachsen

Das Fokusthema Innenentwicklung des SREK beruht auf verschiedenen Gesetzen und Programmen, nämlich dem Baugesetzbuch (BauGB), den Raumordnungsgesetzen (ROG, NROG), dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim 2006 (RROP).

Regionalplanung

Derzeit befindet sich das RROP des Landkreises Northeim in der Neuaufstellung. Es besteht noch keine Rechtskraft. Da der Entwurf des RROP 2023 aktuellere Aussagen beinhaltet, wird

¹ Quelle: BMWSB - Bundesraumordnung - Bundesraumordnung

² Quelle: Planungssystem der Raumordnung und Zuständigkeiten | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (niedersachsen.de)

im Folgenden auf diesen Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Inhalte bis zur endgültigen Rechtskraft noch ändern können.

Die Innenentwicklung ist durch Leitsätze, Grundsätze und Ziele in Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ thematisiert. Leitsätze haben eine orientierende und selbstbindende Funktion. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Ziele der Raumordnung sind hingegen verbindliche Vorgaben in Form von [...] abschließend abgewogenen [...] Festlegungen [...] zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.³

Leitsatz:

- Eine Entwicklung von Wohnstätten soll außerhalb der Zentralen Orte und der Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten auch für die Realisierung besonderer, zukunftsfähiger, nachhaltiger Wohnformen möglich sein.

Grundsätze:

- Die Städte und Gemeinden sollen Leerstands- und Baulückenkataster führen. Baulücken und Leerstände sollen im Rahmen der Bauleitplanung zur Ausweisung von Wohn- oder Mischgebieten berücksichtigt werden.
- Es sollen Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten werden. Auch an diesen Standorten sollen neue Flächen nur dann ausgewiesen werden, wenn bestehende Wohnbauflächen gefüllt sind, und im Innenbereich keine geeigneten Leerstände oder Baulücken zur Verfügung stehen.
- Leerstände in historischen Ortskernen oder anderen städtebaulich integrierten Lagen in den Zentralen Orten sollen vermieden werden. Bestehende Leerstände sind möglichst zu beheben bzw. sollten für eine Übergangszeit im Sinne einer Aufwertung für das Orts- bzw. Stadtbild gestaltet werden (dieser Grundsatz befindet sich im Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“).

Ziele:

- Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus ist ebenso für Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten möglich, um in Ortschaften mit besonderem Arbeitsplatzbesatz entsprechenden Wohnraum zu schaffen
- Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind folgende Ortsteile: Angerstein, Echte, Gillersheim, Gladebeck, Greene, Heckenbeck, Hevensen, Höckelheim, Hohnstedt, Langenholtensen, Salzderhelden und Volpriehausen
- Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind die Ortsteile: Angerstein, Dögerode, Fredelsloh, Juliusmühle, Lütgenrode, Relliehausen, Sohlingen, Sudheim, Volpriehausen und Willershausen

Regionalentwicklung

Regionale Handlungsstrategie (RHS) Braunschweig 2021 -2027

Der Betrachtungsraum umfasst die Landkreise Göttingen, Northeim, Goslar, Gifhorn, Helmstedt, Wolfenbüttel und Peine sowie die kreisfreien Städte Braunschweig, Wolfsburg und

³ Raumordnungsgesetz (ROG) § 3 Abs 1 Nrn. 2 und 3

Salzgitter. Die Strategie bildet die Ausgangslage der Region ab, legt acht strategische Handlungsfelder inkl. Entwicklungsziele fest und verknüpft diese mit den landespolitischen Zielsetzungen.

Es wird eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einem schonenden Umgang mit der knappen Ressource Boden und mit Ansätzen zum Umwelt- und Klimaschutz gefordert. Die interkommunale Zusammenarbeit soll in diesem Kontext unterstützend wirken.

Für das Innenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim haben vor allem die im Handlungsfeld I „Daseinsvorsorge und Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse“ festgelegten Ziele Bedeutung:

- Erhalt und Schaffung vitaler Ortskerne und Gemeinschaften, insbesondere durch aktive Bestands- und Innenentwicklung
- Erarbeitung integrierter Entwicklungskonzepte
- Forcierung des generationengerechten Umbaus des Bestandes im Hinblick auf die Alterungsprozesse
- Intensivierung der Beratung und Förderung von Sanierungen und Rückbau
- Koordinierte interkommunal abgestimmte Flächennutzungsplanung mit relevanten Akteuren
- Unterstützung der Prozesse zur Einrichtung und nachhaltigen Etablierung von Brachflächen- und Leerstandskataster sowie von Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken
- Unterstützung der Baukultur, insbesondere in den Bereichen Fachwerk, Burgen, kirchlicher Gebäude und Industriekultur sowie historisch wertvoller Siedlungen und Wohngebiete

Regionalstrategie Südniedersachsen 2020-2025

Als Weiterentwicklung des Südniedersachsenprogramms 2014-2020 wurde die Regionalstrategie Südniedersachsen 2020-2025 für die Landkreise Goslar, Göttingen, Holzminden und Northeim erstellt, um weiterhin die Kooperation zwischen Gebietskörperschaften, Wissenschaft und Wirtschaft zu stärken.

Die im Handlungsfeld 6 „Infrastruktur“ formulierten Maßnahmen sind für das Innenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim von Bedeutung:

- Einführung eines Leerstandsmanagements
- Ansiedlung von GründerInnen in nicht genutzten Immobilien
- Umbau von Gewerbe- zu Wohnimmobilien bzw. deren Rückbau
- Ansiedlung von Dienstleistungs- sowie medizinischen Versorgungsangeboten im Ortskern
- Umwandlung von permanenten Leerständen in B-Lagen in barrierefreien Wohnraum
- Schaffung eines regionalen Stadt-Umland-Managements oder eines kommunalen Innenentwicklungsfonds zur Reduzierung von Flächenverbrauch

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Harzweserland 2021-2027

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Harzweserland bezieht sich auf den Betrachtungsraum Landkreis Northeim und hat für den LEADER-Förderzeitraum 2021 bis 2027 Gültigkeit. Für das Innenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim sind folgende Handlungsbedarfe bzw. Ziele aus dem Handlungsfeld 3 „Umwelt, Land-, Forstwirtschaft und Bauen“ von Bedeutung:

- Konsequente Innenentwicklung betreiben, um die Ortskerne und ihre Versorgungsstrukturen zu stärken und damit attraktiv zu halten
- Identitätsstiftenden, ortsbildprägenden historischen Gebäudebestand (v. a. Fachwerk) erhalten
- Flächenversiegelungen vermeiden, Flächenmanagement ausbauen
- Wir wollen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, nachhaltiges und bedarfsgerechtes Bauen und Wohnen unterstützen sowie neue Wohnformen erproben
- Wir wollen die Baukultur und alte Bausubstanz erhalten und mit neuen Qualitäten anreichern

SREK

Das SREK führt die rechtlichen, formalen und informellen Plangrundlagen für das Fokus-thema Innenentwicklung zusammen. Es entwickelt den methodischen Ansatz und bereitet die dauerhafte operative Anwendung (Verstetigung) in Form eines Innenentwicklungsmanagements vor. Die Einbindung der verschiedenen Planungs-, Steuerungs- und Beteiligungsebenen wird durch das SREK, wie in der folgenden Abbildung schematisch dargestellt, gewährleistet:

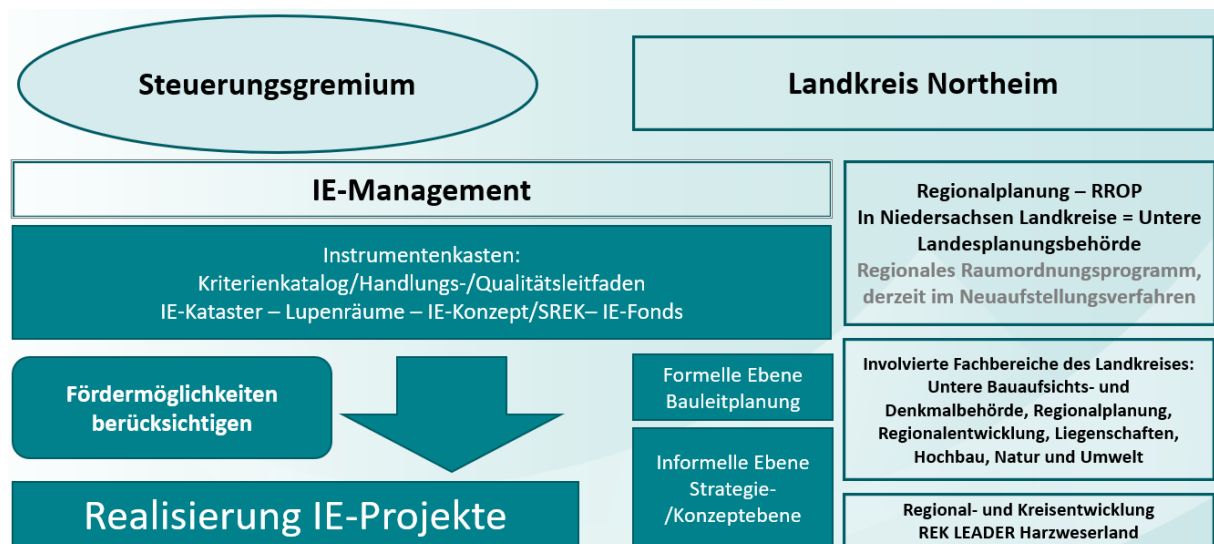


Abbildung 3: Vernetzungsstruktur des SREK

1.4 Stand der Innenentwicklung

Alle Städte und Gemeinden 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 durch einen Fragebogen erhobene Ausgangslage zu Beginn des Modellvorhabens zur Innenentwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden dargestellt:

	Potenzi- ale er- fasst?	Jüngst Außen- bereich entwi- ckelt?	Jüngst Innenbe- reich entwi- ckelt?	Schlüs- selflä- chen vorhan- den?	Leer- stands- konzent- ration bekannt?	Nicht umge- setzte FNP/BP vorhan- den?	Eigentü- meran- sprache erfolgt?
Bad Gandersheim	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja, aber gering	Ja
Bodenfelde	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
Dassel	Ja, nicht gepflegt	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Einbeck	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Hardegsen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kalefeld	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein
Katlenburg-Lindau	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Nein	teilweise
Moringen	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Nörten-Hardenberg	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja, aber wenig	Ja
Northeim	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	teilweise
Uslar	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja

Tabelle 1: Stand der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden⁴

Eine ausführliche Beschreibung zum Stand der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ist im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

⁴ Quelle: Eigene Erhebung

2 Planungsraum

2.1 Lage und Struktur

Landkreis Northeim⁵

Der Landkreis Northeim liegt im Süden Niedersachsens zwischen dem Weserbergland im Westen und dem Harz im Osten mit den Flecken Bodenfelde und Nörten-Hardenberg, den Gemeinden Kalefeld, Katlenburg-Lindau sowie den Städten Bad Gandersheim, Dassel, Einbeck, Hardeggen, Moringen, Northeim und Uslar. Angrenzende Landkreise sind im Norden Holzminden und Hildesheim, im Osten Goslar, im Süden Göttingen und im Westen Hörter (Nordrhein-Westfalen).

Das Hügelland von Weser- und Leinebergland sowie Harzvorland mit vielen Waldflächen, vor allem im Solling, und Fließgewässern wie die Weser, Leine und Rhume prägen die Landschaft. Mit einer überwiegend kleinstädtischen und dörflichen Siedungsstruktur zählt der Landkreis Northeim als Gebiet mit ländlicher Raumstruktur.

	Zahl Einwohner (30.09.2023)	Fläche [km ²]	Einwohnerdichte [EW/km ²]	Anzahl Ortsteile
Bad Gandersheim	9.548	91	105	16
Bodenfelde	3.038	20	155	5
Dassel	9.683	113	86	17
Einbeck	30.796	232	133	47
Hardeggen	7.659	84	92	12
Kalefeld	6.025	84	72	11
Katlenburg-Lindau	7.115	72	100	7
Moringen	6.953	82	85	9
Nörten-Hardenberg	8.674	54	160	8
Northeim	29.360	146	202	16
Uslar	14.211	114	125	19
Gemeindefreier Solling		177		
LK Northeim	133.062	1.267	105	167
Niedersachsen	8.162.171	47.614	171	

Tabelle 2: Bevölkerung, Fläche, Bevölkerungsdichte zum 30.09.2023⁶

Die Kommunen des Landkreises Northeim verzeichnen in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsrückgang, der aufgrund von Zuzügen jedoch nicht so stark wie prognostiziert und regional sehr unterschiedlich ausfällt. Gleichzeitig verändert sich die Bevölkerungsstruktur, und Lebensstile differenzieren sich zunehmend, sodass sich die Anforderungen an Dorfgemeinschaften und Infrastrukturen verändern. Eine wichtige Basis, um die Lebensqualität zu erhalten, ist das große ehrenamtliche Engagement in der Region, das jedoch vor der Herausforderung steht, auch zukünftig genügend Aktive zu gewinnen.

⁵ Quelle: Region Harzweserland, c/o Landkreis Northeim (Herausgeber), KoRiS GbR (Beratung), Regionales Entwicklungskonzept Harzweserland, Northeim 2023, Daten aktualisiert

⁶ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen A100001G

In der Wirtschaftsstruktur ist der Dienstleistungssektor eher schwach ausgeprägt, bedeutendster Sektor des Landkreises Northeim ist das produzierende Gewerbe. Land- und Forst-



wirtschaft haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der regionalen Wirtschaft, wenngleich die Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben und deren Fläche kontinuierlich abnimmt. Das Bruttoinlandsprodukt und die Kaufkraft liegen unter den Durchschnittswerten des Landes Niedersachsen.

Aufgrund der Nähe zu überregionalen Verkehrswegen besteht eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr und den Schienenverkehr.

Abbildung 4: Lage Landkreis Northeim in Niedersachsen⁷

Im regionalen Entwicklungskonzept Harzweserland sind Stärken, Schwächen, Potenziale und Herausforderungen für den Landkreis Northeim analysiert worden, die hier im Rahmen des SREK nur zur Orientierung und stark verkürzt wiedergegeben werden.

Stärken der Region sind zum Beispiel die zentrale Lage in Deutschland im Süden der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und die gute Verkehrsanbindung, die hohe Lebensqualität durch einen reizvollen Naturraum sowie das hohe soziale und kulturelle Engagement der Bevölkerung.

Schwächen ergeben sich in erster Linie aufgrund des, wenn auch inzwischen abgeschwächten, Bevölkerungsrückgangs. In der Folge ergeben sich Leerstände, hoher finanzieller Aufwand für infrastrukturelle Leistungen, fehlende Ausstattung und qualitative Defizite in der Infrastruktur. Hinzu kommt ein zunehmender Mangel an Fach- und Arbeitskräften.

Herausforderungen für die Zukunft sind vor allem die Sicherung der Nahversorgung und der Mobilitätsangebote, eine stärkere Belastung der Sozialsysteme, die Nachwuchsgewinnung für das Ehrenamt sowie der gegenwärtig geringe Anteil des Dienstleistungssektors.



Potenziale ergeben sich unter anderem aus der Nähe zu Hochschulstandorten und zu den zwei Tourismusdestinationen Harz und Weserbergland. Zudem bieten das vielfältige Know-How und der Gestaltungswille in den örtlichen Gemeinschaften sehr gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Region und der Ortschaften.

Abbildung 5: Gemeindeaufteilung Landkreis Northeim⁸

⁷ Quelle: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/a/a4/Lower_Saxony_NOM.svg/568px-Lower_Saxony_NOM.svg.png

⁸ https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Northeim_in_NOM.svg#/media/Datei:Municipalities_in_NOM.svg

2.2 Siedlungsentwicklung

Die folgenden Auswertungen beruhen auf den statistischen Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen und auf dem Wohnungsmarktbericht 2023 der NBank. Aufgrund der großräumigen Betrachtung sind in den Ergebnissen kommunalspezifische Besonderheiten nicht berücksichtigt, sondern es werden allgemeine Trends aufgezeigt. Die Bewertung der Prognosen und Bedarfe kann daher im realen Kontext bei Betrachtung einzelner Städte und Gemeinden oder sogar von einzelnen Teilräumen der Kommunen abweichend ausfallen. Der Landkreis Northeim lässt derzeit ein Wohnraumversorgungskonzept unter Beteiligung der Städte und Gemeinden ausarbeiten. Dieses wird wesentlich feinkörnigere und spezifischere Ergebnisse liefern. Dort werden eigene Prognosen erstellt, die mit den Kommunen gespiegelt und auf Basis der vorliegenden Einwohnermeldeamtsdaten gerechnet werden.

Ausgangslage

Die Wohnbaufläche ist im Landkreis Northeim in 10 Jahren bis zum 31.12.2022 um 120 ha (3,4%) gewachsen. Bis auf Uslar fand in allen Städten und Gemeinden eine Zunahme statt, wobei diese in Bad Gandersheim und Bodenfelde eher verhalten war.



Tabelle 3: Veränderung Wohnbaufläche 2012 bis 2022 im Landkreis Northeim⁹

Das Bild differenziert sich bei Betrachtung der jüngeren Vergangenheit. In den Jahren 2020 und 2021 verteilt sich die Neuausweisung lediglich noch auf 6 Kommunen, wobei die größten Entwicklungen in Dassel, Hardeggen und Uslar stattfanden. Da es sich dabei um eine „Momentaufnahme“ handelt, kann nicht daraus gefolgert werden, dass in den Kommunen ohne Neuausweisung eine stärkere Fokussierung auf die Innenentwicklung stattgefunden hätte.

⁹ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabelle Z0000000

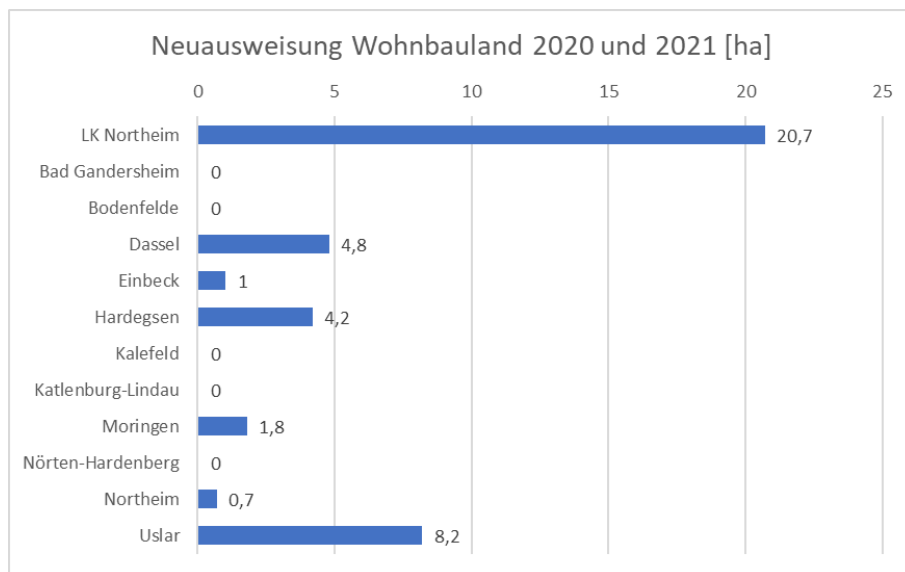


Tabelle 4: Neuweisung Wohnbauland 2020 und 2021 im Landkreis Northeim¹⁰

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stellt sich in den Jahren 2021 bis 2022 sehr unterschiedlich dar und sie korrespondiert nicht mit der Neuweisung von Wohnbauland. Es wurden also nicht dort die meisten neuen Wohnungen gebaut, wo die größten Zuwächse an Wohnbauland waren. Stattdessen sind offensichtlich andere Standortfaktoren für das Angebot ausschlaggebend. So wurden die meisten neuen Wohnungen in den beiden größten Mittelzentren Einbeck und Northeim gebaut, gefolgt von den Grundzentren Hardeggen und Nörten-Hardenberg. Entscheidend für die Nachfrage scheint zum einen die Nähe zu Infrastruktur der Daseinsvorsorge aber auch die Nähe zum Oberzentrum Göttingen zu sein.

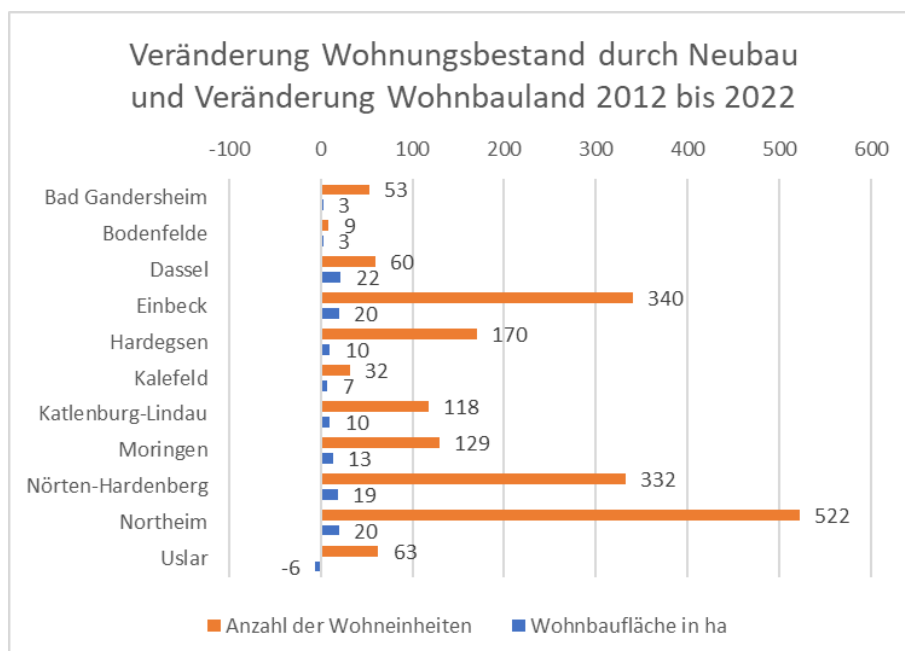


Tabelle 5: Relation Veränderung Wohnungsbestand durch Neubau zu Wohnbauland 2012 bis 2022¹¹

¹⁰ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

¹¹ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen Z0000000 und Z8051012

Prognose

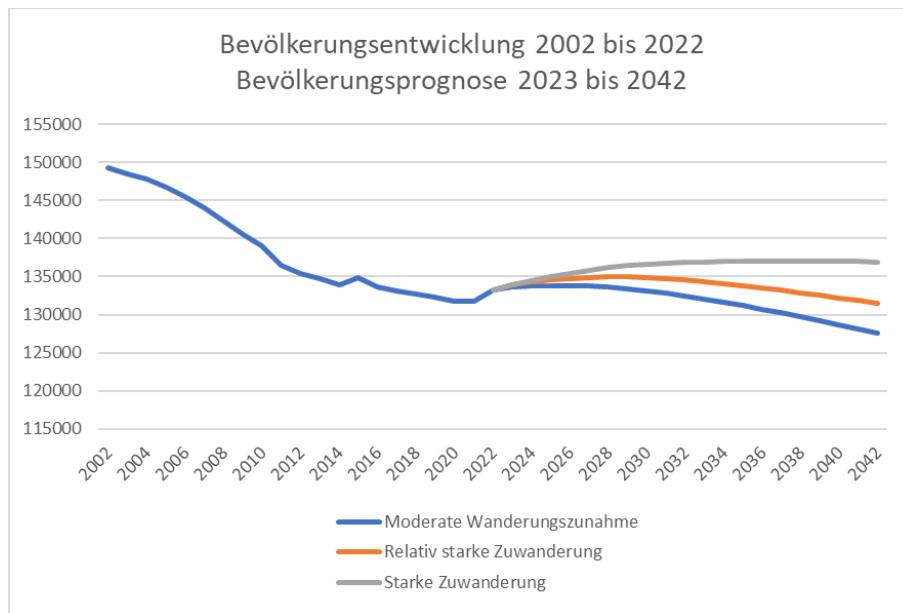


Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung im Landkreis Northeim¹²

Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung nach wie vor negativ bleibt, können die Wanderungsgewinne diese, je nach Variante, kurz oder längerfristig ausgleichen, bevor es in den Varianten mit moderater Wanderungszunahme oder relativ starker Zuwanderung zu Bevölkerungsrückgängen kommt.

Aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 lassen sich einige Prognosen bis zum Jahre 2040 für das Bundesland Niedersachsen ableiten. Es werden starke Veränderungen bei den Haushaltstypen erwartet. Dies trifft besonders auf die Einpersonenhaushalte über 65 Jahre zu. Bis 2040 wird eine Steigerung um 18 % prognostiziert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiter sinken, während insgesamt die Haushaltsanzahl durch die Singularisierung zunächst noch wachsen wird.

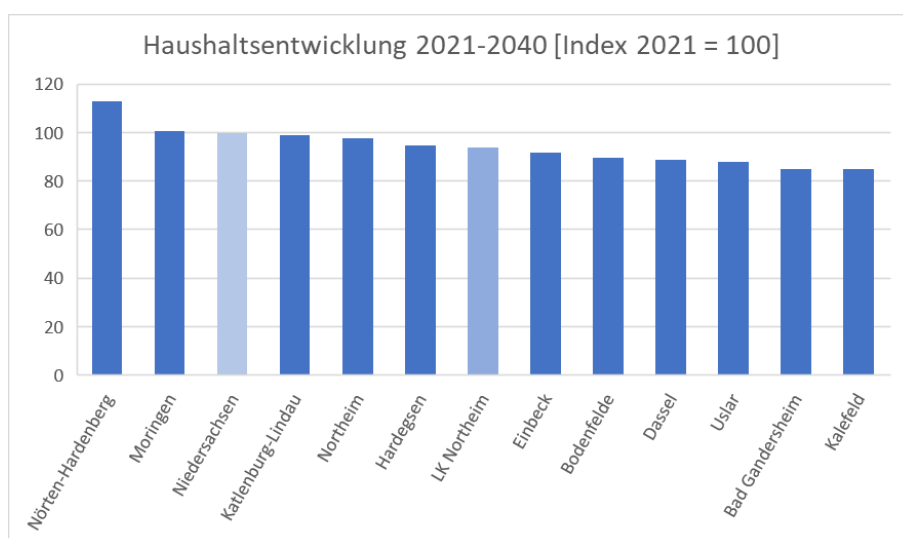


Tabelle 7: Haushaltsentwicklung 2021 bis 2040 bei Ausgangswert 2021 von 100¹³

¹² Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, LSN-Online: Tabellen Z100001G, K101W242, K101W342, K101W442

¹³ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

Durch die demografischen Veränderungen bleiben die Neubaubedarfe hoch, aber gleichzeitig werden Wohnungsüberhänge zu verzeichnen sein. Die Verteilung ist in Niedersachsen regional sehr unterschiedlich. Während in den Wachstumsregionen die Neubaubedarfe hoch und die Überhänge gering sind, ist der Trend in den Schrumpfungsregionen eher umgekehrt. Südniedersachsen und der Landkreis Northeim gehören zu diesen Schrumpfungsregionen, wenngleich der Landkreis Northeim in gewisser Weise noch von Wanderungseffekten aus Göttingen aufgrund des dortigen sehr hohen Preisniveaus profitieren kann.

Für den Landkreis Northeim ist ein Neubaubedarf für Wohnungen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern zu erwarten. Er übersteigt den Bedarf an Wohnungen in Einfamilienhäusern um das Fünffache. Gleichzeitig werden Überhänge prognostiziert, die den Neubaubedarf bei weitem übersteigen. Diese Wohnungsüberhänge werden zu 90 % in Ein- und Zweifamilienhäusern auftreten.

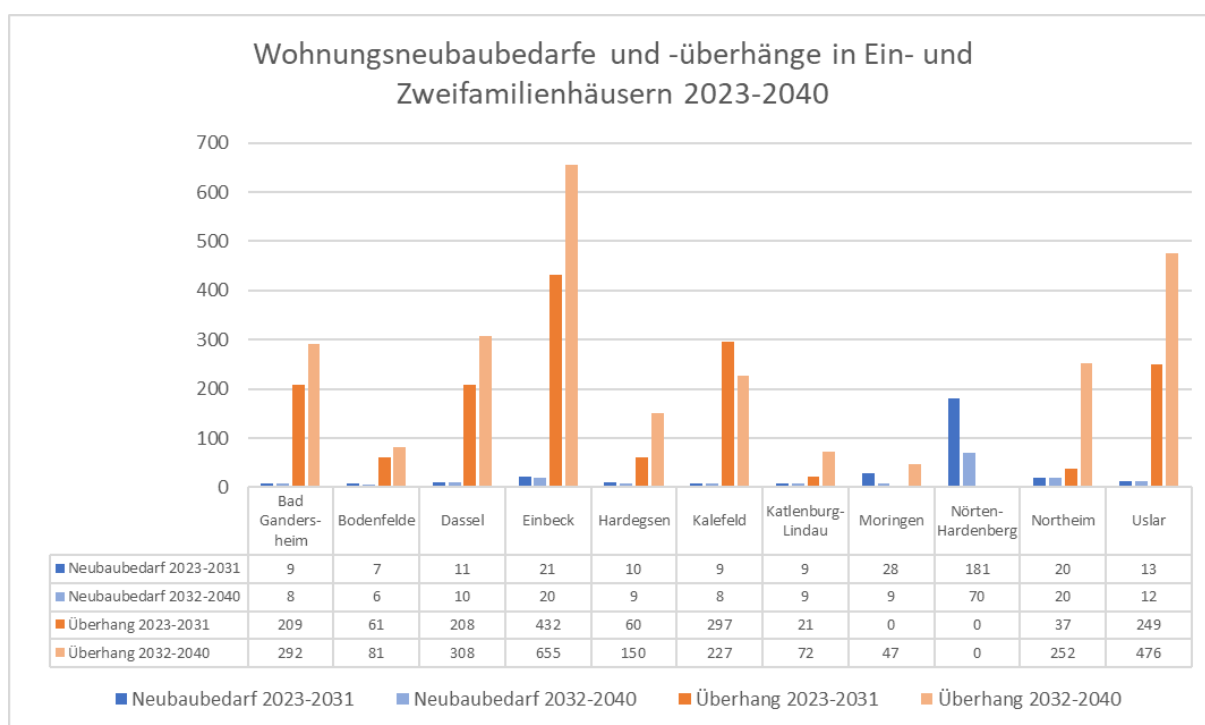


Tabelle 8: Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 - 2040¹⁴

Bis auf Nörten-Hardenberg ist in allen Kommunen des Landkreises der Neubaubedarf vernachlässigbar und lässt sich weitgehend im Innenbereich der Ortslagen realisieren. Dagegen weisen die Überhänge auf deutliche Problemlagen hin, die in nahezu allen Städten und Gemeinden mit Bezug auf die unterschiedlichen Einwohnerzahlen ähnlich gravierend sind. Deutlich wird, dass die Überhänge nicht in ferner Zukunft zu erwarten sind, sondern sich in der laufenden Dekade bemerkbar machen werden.

Sichtbar wird dies bereits heute durch zahlreiche leerstehende und untergenutzte Gebäude, insbesondere in den verdichteten Innenstadtlagen. Es ist daher dringend geboten, über diesen bevorstehenden Trendwechsel zu informieren. Die Entwicklung größerer Neubaugebiete

¹⁴ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

für Ein- und Zweifamilienhäuser wird damit zu einem Risiko für die Kommunen. Die Anstrengungen müssen sich daher in erster Linie auf die Potenziale im Innenbereich der Ortschaften und auf den Gebäudebestand konzentrieren.

Das differenzierte Bild setzt sich innerhalb des Landkreises Northeim weiter fort, wie bereits aus den Veränderungen im Wohnungsbestand der letzten Dekade erkennbar war. Innerhalb der einzelnen Kommunen sind die Entwicklungen ortsteilbezogen sehr unterschiedlich. Während in der Vergangenheit die Angebote insbesondere in den zentralen Orten mit ausreichender infrastruktureller Ausstattung oder in den zentrumsnahen Ortschaften entstanden sind, wird sich dieser Trend in Zukunft noch weiter fortsetzen.

Wenn gleichzeitig der Bedarf hauptsächlich bei den Mehrfamilienhäusern und bei kleineren und barrierefreien Wohnungen gesehen wird, so werden die Potenziale der Innenentwicklung in Baulücken und Brachflächen sowie die Nachnutzungspotenziale im Gebäudebestand umso wichtiger.

Statt der Entwicklung neuer Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser, sollten im Innenbereich vermehrt Mehrfamilienhäuser gebaut werden oder Wohnungen durch Umbau und Modernisierung im Altbaubestand geschaffen werden. Dadurch können Umzugsketten generiert und beschleunigt werden. Es wird ein Angebot für Ältere oder Ein- und Zwei-Personen-Haushalte geschaffen. Dadurch werden größere Wohnungen und insbesondere Gebäude, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser dienen können, frei für den nach wie vor leicht wachsenden Haushaltstyp der Paare mit Kind(ern).

Handlungsempfehlungen

Die Kommunen im Landkreis Northeim werden wie folgt eingestuft. Daraus ergeben sich unterschiedliche Handlungsempfehlungen.

	Wohnungsbedarf
Bad Gandersheim	Qualitativer Ergänzungsbedarf
Bodenfelde	Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Dassel	Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Einbeck	Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Hardeggen	Hoher Bedarf an Geschosswohnungen
Kalefeld	Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Katlenburg-Lindau	Hoher Bedarf an Geschosswohnungen
Moringen	Hoher Bedarf an Geschosswohnungen
Nörten-Hardenberg	Hoher Wohnungsbedarf
Northeim	Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Uslar	Qualitativer Ergänzungsbedarf

Tabelle 9: Wohnungsbedarf bis 2040¹⁵

Eine detaillierte Vorstellung der einzelnen Städte und Gemeinden ist im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

Aufgrund der sehr differenzierten regionalen und lokalen Unterschiede ergeben sich unterschiedliche Einordnungen der Bedarfe bei den Städten und Gemeinden im Landkreis Northeim. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 benennt vier Bedarfsstufen mit absteigender Tendenz:

¹⁵ Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Hrsg.: NBank, Hannover

- Hoher Wohnungsbedarf
Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf (Mehrfamilienhaus sowie Ein- und Zweifamilienhaus)
- Hoher Bedarf an Geschosswohnungen
Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor
- Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen
Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang
- Qualitativer Ergänzungsbedarf
Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang

Entsprechend dem prognostizierten Wohnungsbedarf gibt die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 unterschiedliche Handlungsempfehlungen, wie mit der Entwicklung umgegangen werden sollte. Dabei wird in drei Einflussbereiche unterschieden:

- Kommunikation
 - Verständnis und Wissen über das Umdenken am Wohnungsmarkt aufbauen
 - Die aktuelle Debatte durch datenbasierte Kommunikation unterstützen
 - Wissensmanagement und Kommunikation guter Beispiele aufbauen
 - Bewusstsein für „Stellschrauben der Wohnkosten“ aufbauen
- Planung und Grundlagen
 - Konsistente Planungsprozesse anhand strategischer Leitsätze gewährleisten
 - Den energetischen und baulichen Zustand der Gebäude sowie die aktuellen und künftigen Bedarfe der Wohnhaushalte kennen
 - Mit kommunaler Wärmeplanung und Quartierskonzepten Orientierung bieten
 - Kommunen befähigen, die eigenen Instrumente ganzheitlich anzuwenden
- Investitionen
 - Bestandsinvestitionen durch zielgerichtete Förderpakete stärken
 - Nachhaltige Investitionen in Ein- und Zweifamilienhausbestände durch integrierte Beratung ermöglichen
 - Serielle Lösungen aufgrund der kostendämpfenden Effekte umsetzen und Skaleneffekte stärker berücksichtigen

Für Erläuterungen der einzelnen Einflussbereiche wird auf die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 verwiesen. Deutlich wird aber, dass das hier vorliegende SREK die dortigen Bestands- und Trendanalysen bestätigt. Das SREK trägt daher durch eine umfassende Datenbasis der Innenentwicklungspotenziale wesentlich zur Objektivierung der Debatte um die künftige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im Landkreis Northheim bei.

Mit dem SREK und insbesondere mit dem Innenentwicklungskataster und der Methodik der Lupenräume zur Aktivierung von Schlüsselgrundstücken im Innenbereich wird dem Landkreis

und den Kommunen ein Instrument in die Hand gegeben, um die erforderlichen Planungs- und Aktivierungsprozesse konzertiert anzugehen.

Mit dem geplanten Aufbau des Innenentwicklungsmanagements wird eine Institution geschaffen, die alle Facetten der Umsetzung steuern und begleiten kann.

Je nach ermittelter Bedarfslage benennt die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden.

Hoher Wohnungsbedarf

Nörten-Hardenberg ist als einzige Kommune im Landkreis Northeim in dieser Bedarfsstufe eingeordnet. Es wird ein allgemein hoher Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert. Daraus ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

- Kommunikation
 - Trotz Neubaubedarf langfristige Prognose im Blick behalten
 - Weitere Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt vernetzen und gewinnen
 - Synergieeffekte und ausgewogene Kostenverteilung ermöglichen
 - Bereitstellung von grundlegenden Informationen für nachhaltige und sozialverträgliche Wohnungen sichern
- Planung und Grundlagen
 - Flächen effizient denken und aktiv managen
 - Wohnungsneubau systematisch auf Klimaschutz, Bezahlbarkeit und demografischen Wandel ausrichten
 - Neubau an netzgebundener Wärmeversorgung orientieren und Klimabilanz des Quartiers in den Blick nehmen
 - Bestand erfassen und dort die Wohnraumverteilung optimieren
- Investitionen
 - Grundlagen für bedarfs- und klimagerechte Investitionen nutzen
 - Wärmeplanung und energetische Quartiersansätze in den Fokus nehmen

Hoher Bedarf an Geschosswohnungen

In dieser Bedarfsstufe sind Hardeggen, Katlenburg-Lindau und Moringen eingeordnet. Es wird ein Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor prognostiziert. Daraus ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

- Kommunikation
 - Diversifizierung der Wohnungsanbieter auf den lokalen Wohnungsmärkten unterstützen
 - Mietwohnungsbau in der Nachverdichtung voranbringen
 - Ein- und Zweifamilienhäuser für eine sanfte Innenentwicklung nutzen
 - Synergien durch interkommunale Kooperationen schaffen

- Planung und Grundlagen
 - Qualitativer Nachfrage kleinerer Wohnhaushalte im Mehrfamilienhaussektor begegnen
 - Planerische Instrumente für höhere Flächeneffizienz gestaltend nutzen
 - Bedürfnisorientierte Wohnflächenverteilung im Wohnungsbestand anstoßen
 - Einfamilienhausbestand zukunftsfähig machen und optimieren
- Investitionen
 - Anreize für Umzugsketten setzen
 - Eigenheimquartiere in Lösungsmodell einbeziehen
 - Anreize für Eigentumbildung in Ein- und Zweifamilienhaus-Bestandsobjekten schaffen

Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen

In dieser Bedarfsstufe sind Bodenfelde, Dassel, Einbeck, Kalefeld und Northeim eingeordnet. Es wird ein geringer Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang prognostiziert. Daraus ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

Kommunikation

- Planungen frühzeitig kommunizieren
- Wohnflächensuffizienz für eine bessere und passgenauere Verteilung nutzen
- Klimatischen Anpassungen im Bestand Priorität einräumen
- Vielfalt an Akteurinnen und Akteuren (für Bewirtschaftung) gewinnen

Planung und Grundlagen

- Im Neubau schwerpunktmäßig altersgerechten Wohnraum umsetzen
- Umgang mit dem Überhang von Ein- und Zweifamilienhäusern: Diversifizierung des Wohnangebots durch Bestandsanpassung ermöglichen
- Klimaschutz durch bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum unterstützen
- Optionen zur Versorgung mit grünen Energien nutzen

Investitionen

- Altersgerechten Umbau im Mietwohnungsbestand fördern
- Umzugsketten unterstützen und Anreize für Eigentumbildung im Bestand setzen
- Akzente durch Städtebauförderung setzen

Qualitativer Ergänzungsbedarf

In dieser Bedarfsstufe sind Bad Gandersheim und Uslar eingeordnet. Es wird nur ein geringer Neubaubedarf bei allgemein hohem Angebotsüberhang prognostiziert. Daraus ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

Kommunikation

- Umgang mit Überhang offensiv und transparent kommunizieren
- Klimaschutz als aktuelle gemeinsame Aufgabe im Wohnungsbestand verstehen

- Netzwerke ausbauen und vielfältige Akteurinnen und Akteure einbinden

Planung und Grundlagen

- Nutzungsperspektive der Wohngebäude abwägen und Umgang mit Angebotsüberhang
- Diversifizierung durch Bestandsanpassung ermöglichen
- Offensive Siedlungsausweitungen beenden und Kostenfolgen kommunizieren

Investitionen

- Anreize für Eigentumsbildung in Ein- und Zweifamilien-Bestandsobjekten schaffen
- Systematische Bestandsentwicklung

3 Handlungsleitfaden

Als Grundlage für das strategische Regionalentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt „Aufbau eines kreisweiten Innenentwicklungsmanagements“ dient der hier vorliegende Handlungsleitfaden. Er stellt einen Qualitäts- und Kriterienkatalog dar. Die Qualitäten beziehen sich auf den Anspruch der Agierenden an die Inhalte eines Innenentwicklungskonzeptes. Die Kriterien benennen die Aspekte, die bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale zu beachten sind.

Handlungsfelder

Das Steuerungsgremium hat in zwei Workshops folgende Handlungsfelder für den Aufbau eines kreisweiten Innenentwicklungsmanagements erarbeitet:

- Aufbau eines Netzwerkes
- Ansprache aller Interessengruppen
- Identifizierung des Potenzials
- Hinweise zu Nutzungen
- Sicherung und Entwicklung der finanziellen, rechtlichen und personellen Rahmenbedingungen

Handlungsansätze

Für das strategische Regionalentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt „Aufbau eines kreisweiten Innenentwicklungsmanagements“ lassen sich aus den Qualitäts- und Kriterienkatalogen folgende Handlungsansätze ableiten:

- Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sowie Dokumentation und Pflege in einem digitalen Kataster
- Aufbau eines Netzwerkes zur Unterstützung der Innenentwicklung und Implementierung eines Innenentwicklungsmanagements
- Ansprache von Eigentümern*innen und Investoren*innen zur Vorbereitung und Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten

- Beispielhafte Planung von Innenentwicklungsprojekten in Schlüsselbereichen zur Deckung örtlicher Bedarfe
- Verbesserung der rechtlichen, finanziellen und personellen Rahmenbedingungen für die Verstetigung der Innenentwicklung

Bei der Bearbeitung des Projektes und der Umsetzung des Innenentwicklungskonzeptes sind folgende Aspekte zu beachten:

- Gleichwertige Partizipation der Kommunen auf Augenhöhe sicherstellen
- Unterschiedliche Ausgangslagen und Bedarfe der Kommunen berücksichtigen durch Differenzierung unterschiedlicher Entwicklungspfade (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung) und Einordnung der Kommunen und Orte in diese
- Innenentwicklungsziele entsprechend den für die einzelnen Kommunen differenziert festgelegten Strategien und im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit verfolgen
- Perspektiven für den ländlichen Raum durch Nutzungsziele, städtebauliche Ziele und Entwicklungsziele für die Innenentwicklungspotenziale aufzeigen
- Mehrwert generieren und Impulse setzen durch konkrete Handlungsansätze sowie kontextuelle und an den örtlichen Bedarfen orientierte Entwicklung
- Schwerpunkt auf Qualität durch Berücksichtigung der regionalen Baukultur, innovativer Entwicklungstrends, Freiraumqualitäten und Aspekte der Klimaresilienz legen
- Innenentwicklung durch Transparenz, Struktur und Partizipation versachlichen und möglichst verbindlich implementieren
- Informationslücken schließen, voneinander Lernen und Profitieren sowie kommunalen Wettbewerb abbauen
- Bestehende Expertise vor Ort und Initiativen einbinden
- Grundlagen für eine Ansprache / Überzeugung der politischen Gremien (Stadt-/Gemeinderäte, Ortsräten) und Eigentümern*innen ermitteln
- Zusammenarbeit bei der Administration (Finanzierung, Beratung, Planung, Umsetzung) aufbauen und unterstützen

Eine ausführliche Beschreibung der Erwartungen, Ziele, Herausforderungen und beachtenswerten Aspekte sind im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

4 Kataster

Das Innenentwicklungskataster stellt den Kernbestandteil des Projekts zum Innenentwicklungsmanagement dar. Durch die Erfassung der vorhandenen Flächenpotenziale im Landkreis Northeim wurde eine gemeinsame Arbeitsgrundlage zwischen dem Landkreis und den Kommunen geschaffen. Die technische Umsetzung des Katasters erfolgte in Form einer Geoinformationssystemanwendung. Dieses ermöglicht eine georeferenzierte Zuordnung der Flächen, das Hinterlegen vielfältiger Zusatzinformationen und eine Nutzung mit allen gängigen GIS-Anwendungen.

Damit das Kataster dauerhaft angewendet werden kann, wird es durch stetige Fortschreibung aktuell gehalten.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zeigt das Kataster die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen auf (schonender Umgang mit Grund und Boden). Damit dient das Kataster auch als Nachweis der vollständigen Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale bei Entscheidungen über die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile.

4.1 Aufbau, Inhalt und Anwendung

Alle elf Städte und Gemeinden wurden auf vorhandene Innenentwicklungspotenziale untersucht. Zu Beginn wurde die zum Teil bestehende Datenlage in den einzelnen Kommunen ausgewertet und durch Erfassungen ergänzt. Darüber hinaus wurden die bestehenden Bebauungspläne und Flächennutzungspläne für die Einordnung der erfassten Potenzialflächen hinsichtlich des planungsrechtlichen Status herangezogen.

Die Potenzialflächen wurden in allen Ortsteilen entsprechend ihres planungsrechtlichen Status in unterschiedliche Flächenkategorien eingeordnet. Das Kataster durchlief anschließend eine Prüf- und Korrekturrunde mit dem Landkreis und der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Im Resultat steht ein zwischen dem Landkreis Northeim und seinen elf Kommunen im Einvernehmen abgestimmtes Innenentwicklungskataster.

Flächenpotenziale in der Kartendarstellung

Die erfassten Flächenpotenziale wurden nach § 30 (grüne Darstellung) und § 34 BauGB (blaue Darstellung) unterschieden.

§ 30 BauGB definiert die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bei der Einordnung der Potenzialflächen wurde der Erschließungsstatus (mit oder ohne Straße) berücksichtigt.

Das Vorhandensein einer Erschließung bedeutet in der Regel, dass die Erschließung gesichert ist und somit eine sofortige Bebauung bei Vorliegen einer Baugenehmigung möglich wäre.

Darüber hinaus wird angegeben, ob sich Bebauungspläne aktuell noch in einem Planungsverfahren befinden.

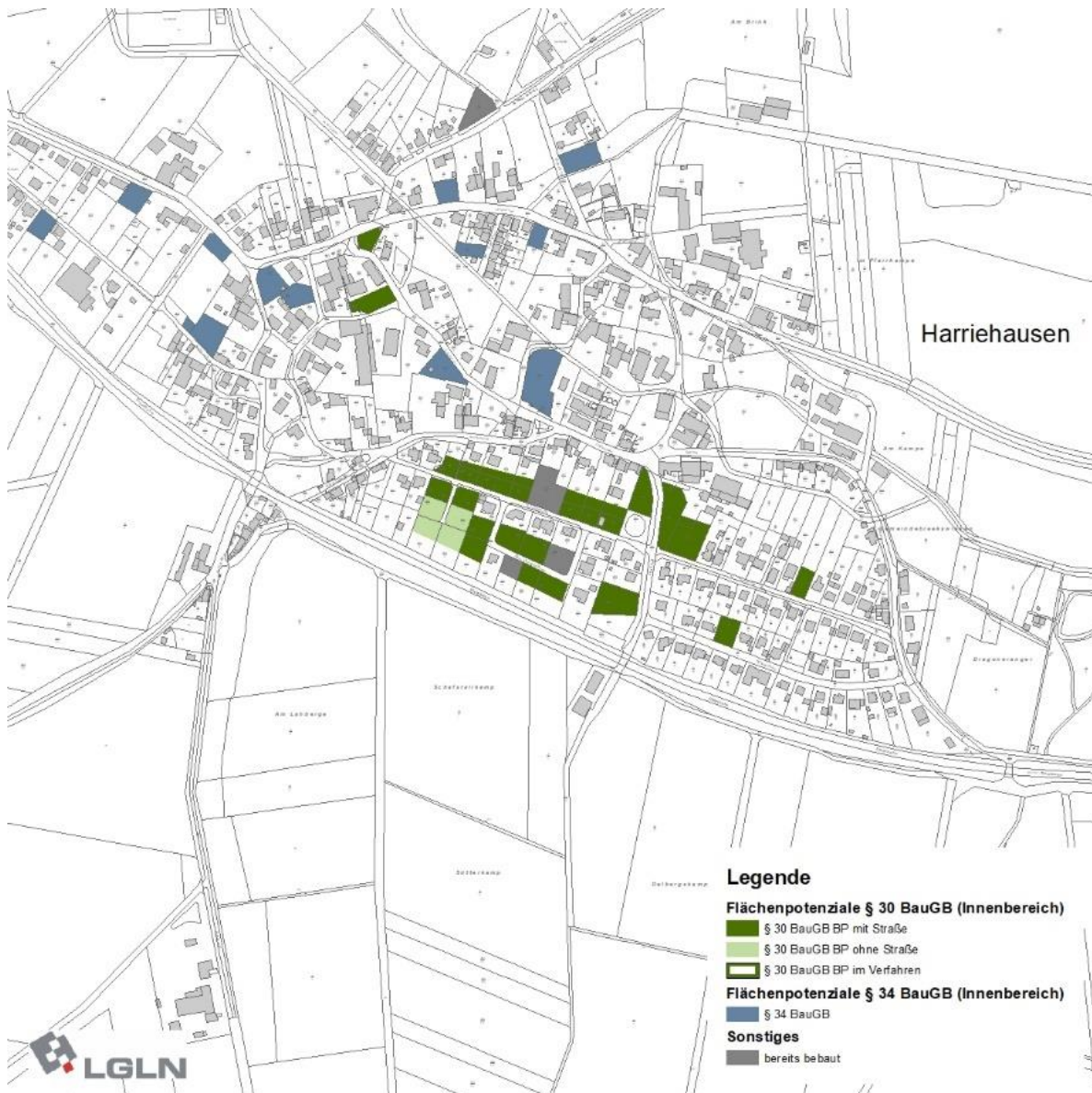


Abbildung 6: Darstellungsbeispiel Kataster mit Innenentwicklungspotenzialen

Flächenpotenziale § 30 BauGB

-  § 30 BauGB BP mit Straße
-  § 30 BauGB BP ohne Straße
-  § 30 BauGB BP mit Verfahren

Flächenpotenziale § 34 BauGB

- § 34 BauGB

Sonstiges

- Bereits bebaut

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach dem sogenannten Einfügungsgebot. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Klarstellung und aus Gründen der Vollständigkeit sind zudem alle zwischenzeitlich bebauten, aber noch nicht in den Planunterlagen dargestellten Flächen mit einer grauen Einfärbung gekennzeichnet.

Abbildung 7: Legende des Innenentwicklungskatasters

Flächenpotenziale in der Attributtabelle

In einer Attributtabelle werden verschiedene Informationen zu jeder erfassten Fläche hinterlegt. Dies betrifft zunächst die Flurstücksnummer, die Flur und die Gemarkung und die planungsrechtliche Einordnung (§ 30 oder § 34 BauGB). Des Weiteren wird die derzeitige Nutzung angegeben, beispielsweise Acker- oder Grünland.

Unter „Beachtenswertes“ werden bereits frühzeitig bekannte Restriktionen für die Entwicklung der erfassten Fläche dargestellt. Dazu zählen z. B. Immissionen, Hochwasserschutz, Artenschutz, Naturschutz, übergeordnete Planungen, Denkmalschutz/Archäologie oder Topografie.

Merkmale in der Attributtabelle

Standortmerkmale
(Flurstück, Flur, Gemarkung)

Planungsrechtlicher Status
(§ 30 oder § 34 BauGB)

Aktuelle Nutzung
(z.B. Acker, Grünfläche)

Beachtenswertes
(z.B. Immissionen, Artenschutz)

Perspektive
(z.B. Entwicklungsabsicht)

Empfehlung
(z.B. Aufstellung BP, Änderung FNP)

Verfügbarkeit
(z.B. Eigentumsverhältnisse)

Darüber hinaus wird eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt, sofern eine solche Information vorhanden ist. So wird z. B. vermerkt werden, ob die Potenzialfläche für Wohnungsbau, für soziale Einrichtungen oder eine Freiflächennutzung vorgesehen ist.

Sofern die Entwicklungsabsicht bereits klar ist, wird in der Spalte „Empfehlung“ der nächste erforderliche Planungsschritt vermerkt wie z. B. die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Stellung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages.

Abschließend werden in der Attributtabelle bereits bekannte Informationen zur Verfügbarkeit der erfassten Potenzialfläche eingetragen wie z. B. Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit oder Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft.

Abbildung 8: Merkmale der Attributtabelle des Innenentwicklungskatasters

Für die Anwendung des Innenentwicklungskatasters werden der Landkreis und die Kommunen in gemeinsamer Verantwortlichkeit nach § 26 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) eine Zweckvereinbarung bzw. zuvor eine Auftragsverarbeitungsvereinbarung abschließen. Bis auf Weiteres dient das Innenentwicklungskataster dem internen Dienstgebrauch. Eine Veröffentlichung ist nur mit Einverständnis der Eigentümer*innen vorgesehen.

Anwendung

Das Innenentwicklungskataster wurde in ein Geoportal eingestellt und soll den Arbeitsalltag und den Abstimmungsprozess bei einzelnen Projektanfragen zwischen Landkreis und Kommune erleichtern.

Damit die Aktualität des Katasters gewahrt bleibt, werden neue Sachstände zukünftig durch die Kommunen stetig an eine zentrale Stelle des Landkreises – diese wird die Regionalplanung sein, die auch für GIS zuständig ist – gemeldet. Dies kann beispielsweise die Änderung von Flächenverfügbarkeiten, die Bebauung oder das Freiwerden von Flächen sowie weiterführende Informationen für die Attributtabelle beinhalten.

Die Einschätzung des planungsrechtlichen Status erfolgt durch den Landkreis Northeim als Bauaufsichtsbehörde außer für die Städte Northeim und Einbeck, die eigene Bauaufsichtsbehörden haben.

Die Übermittlung seitens der Kommunen an den Landkreis wird mithilfe eines digitalen Meldebogens durchgeführt.

4.2 Ergebnisse des Katasters

Ergebnisse in der Gesamtschau

Die folgende Grafik und das nachfolgende Diagramm zeigen das gesamte Innenentwicklungspotenzial im Landkreis Northeim pro Kommune in Hektar. Die Darstellung umfasst alle Innenentwicklungspotenziale, die gemäß §30 BauGB innerhalb von Bebauungsplänen oder gemäß §34 BauGB den Innenbereichen der Ortschaften zuzuordnen sind.

Innerhalb des Landkreises besteht ein sehr heterogenes Bild hinsichtlich der Flächenpotenziale als auch der planungsrechtlichen Einordnung dieser. Die Erfassung im Zuge des Modellprojekts zeigt insbesondere die bisher weniger beachteten Nachverdichtungsmöglichkeiten gem. §34 BauGB auf, welche einen erheblichen Anteil an der Gesamtsumme der Potenzialflächen im Innenbereich einnehmen. Hierbei handelt es sich zumeist um bisher nicht durch die Kommunen erfasste Flächen, die aber zur stärkeren Fokussierung auf die Innenentwicklung beitragen können.

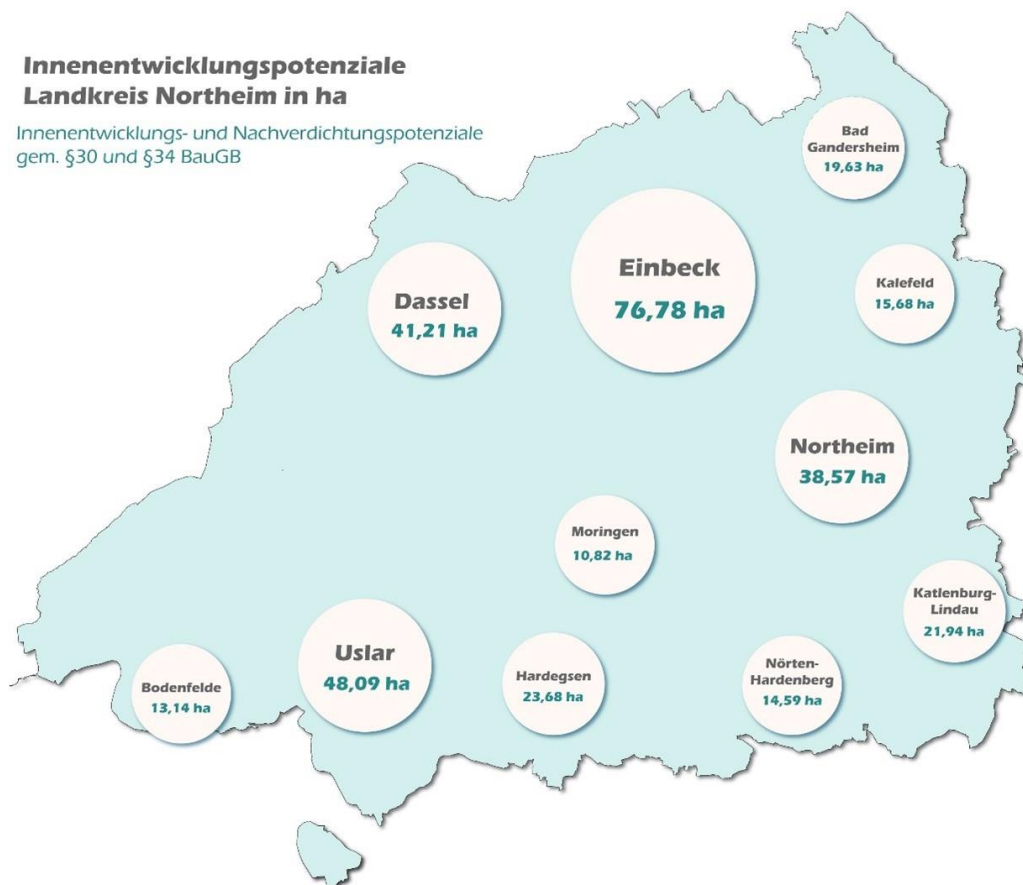
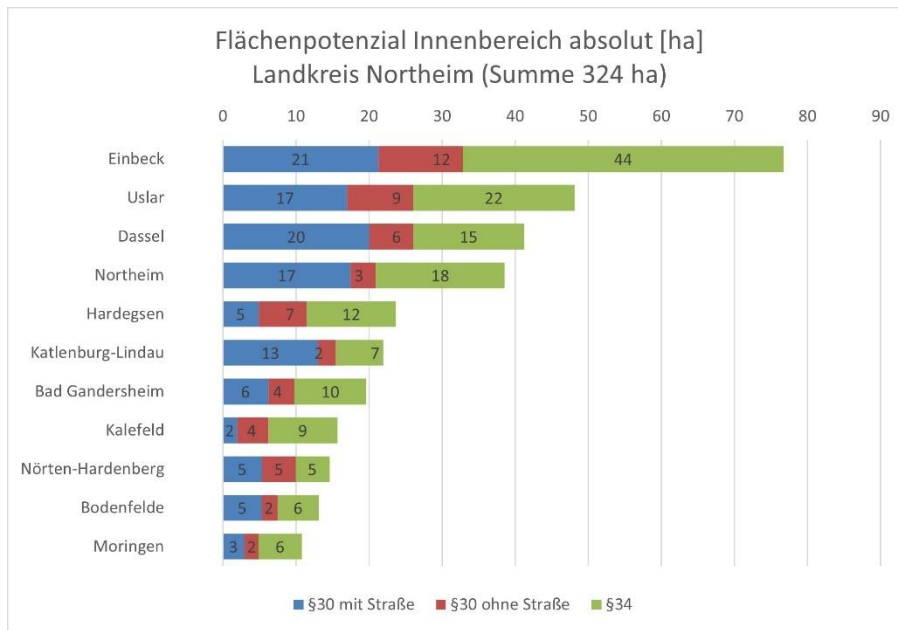


Abbildung 9: Flächenpotenziale im Innenbereich der Kommunen des Landkreises Northeim

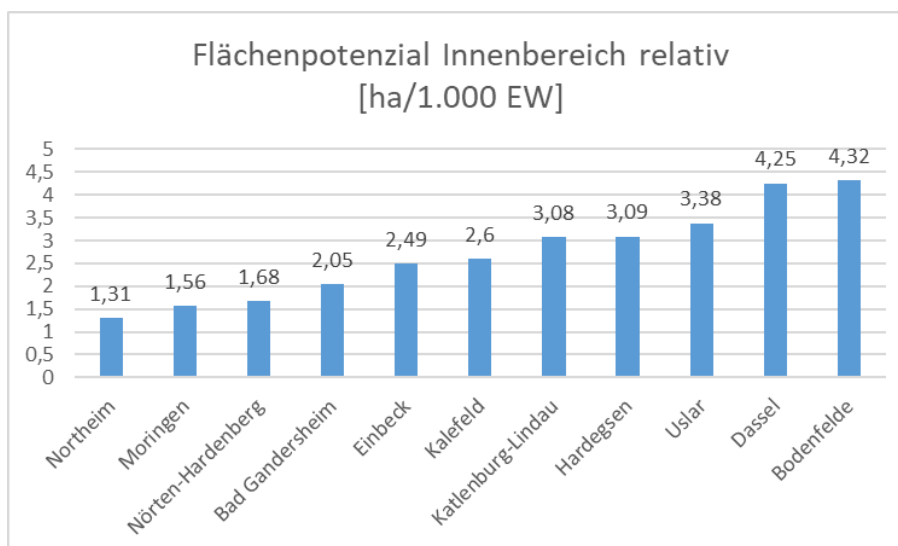
Tabelle 10: Flächenpotenzial der Kommunen im Landkreis Northeim



Gleichwohl zeigt auch der Umfang an Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen ein erhebliches Potenzial, dass es zu aktivieren gilt. In der Regel ist der Anteil der Baulücken, die bereits erschlossen sind und, die damit sofort und oft auch nur im Bauanzeigeverfahren bebaut werden könnten, größer als der Anteil der noch nicht er-

schlossenen Baulücken. In diesen Fällen wäre eine Prüfung angesagt, inwieweit die Baulücken durch die Heranführung von Erschließungsanlagen (Straße und Leitungsinfrastruktur) aktiviert werden können. Alternativ käme auch eine Aufhebung dieser Bebauungspläne, ggf. auch in Teilbereichen infrage, wenn eine Aktivierung nicht möglich oder nicht sinnvoll sein sollte.

Tabelle 11: Relatives Flächenpotenzial bezogen auf die Einwohnerzahl in den Kommunen



Die Darstellung der absoluten Flächenwerte allein berücksichtigt allerdings noch nicht den jeweiligen kommunalen Kontext, also beispielsweise die zentralörtliche Funktion oder die Größe einer Kommune bzw. einer Ortschaft. Daher wird das jeweilige Flächenpotenzial für Innenentwicklung

auf die jeweilige Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden bezogen. Hierdurch wird deutlich, ob die Flächenpotenziale überzogen oder ggf. angemessen für die erwartete Bedarfslage oder die Vorsorgefunktion der jeweiligen Kommune sind.

Bei der Betrachtung der relativen Flächenpotenziale in Bezug auf die Einwohnerzahl der Kommune ergibt sich ein differenziertes Bild. So hat Einbeck zwar das größte absolute Flä-

chenpotenzial (77 ha) liegt aber bezogen auf die Zahl der Einwohner nur im unteren Mittelfeld (2,49 ha/1000 EW). Oder Bodenfelde hat das zweitgeringste absolute Flächenpotenzial (13 ha), nimmt aber bei relativer Betrachtung den Spitzenplatz ein (4,32 ha/1000 EW).

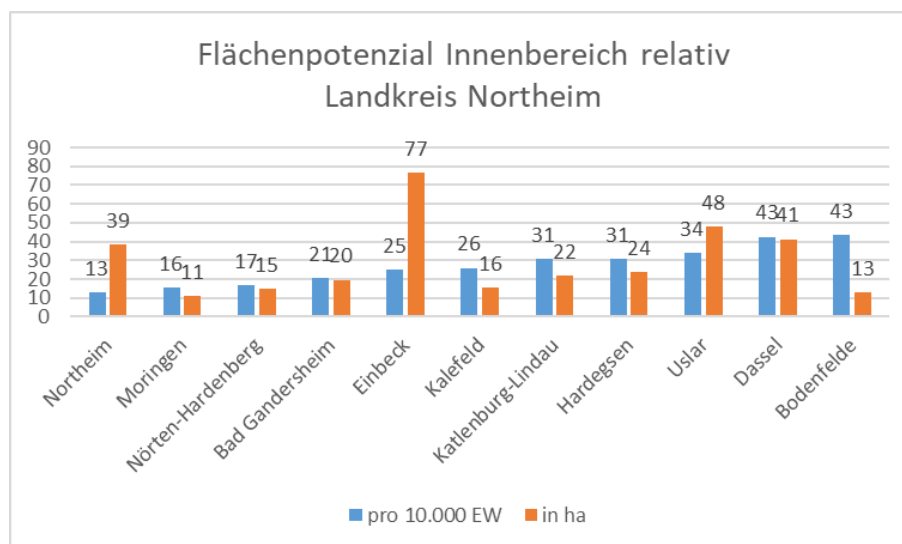
Lediglich in Moringen und Nörten-Hardenberg korrespondiert das relativ niedrige Flächenpotenzial mit dem vergleichsweise niedrigen absoluten Flächenpotenzial. Im Mittelfeld gilt das gleiche für Bad Gandersheim und im oberen Feld für Uslar. In Kalefeld, Katlenburg-Lindau und Hardeggen wird die Diskrepanz zwischen absolutem und relativem Flächenpotenzial schon größer. Das niedrigste relative Flächenpotenzial (1,31 ha/1000 EW) weist Northeim bei vergleichsweise geringem absolutem Flächenpotenzial von 39 ha auf.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Relation zwischen dem relativen Flächenpotenzial in ha und dem absoluten Flächenpotenzial in ha pro 10.000 Einwohner noch einmal grafisch.

Im Rahmen dieser Auswertung kann nicht festgelegt werden, ab wann ein Flächenpotenzial nicht mehr angemessen ist. Dies hängt letztendlich von vielen Standortfaktoren und Funktionszuweisungen ab. Deutlich wird aber, dass das Kontingent insgesamt sehr groß ist, wie die folgende Beispielrechnung zeigt:

Würde beispielsweise eine vollständige Besiedlung mit Einfamilienhäusern angestrebt und eine Nettobaulandfläche von 600 m² je Grundstück sowie eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 Einwohner je Haushalt zugrunde gelegt, dann könnten auf den 324 ha Flächenpotenzial 5.400 Einfamilienhäuser für 10.260 Einwohner errichtet werden.

Tabelle 12: Vergleich der relativen und absoluten Flächenpotenziale in den Kommunen



Hinzu kommen weitere Flächenpotenziale im Außenbereich, die in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden dargestellt sind. Diese wurden zwar im Zuge des Modellprojekts ebenfalls erfasst, stellen aber keine Innenentwicklungspotenziale dar und werden daher zunächst nicht weiter betrachtet.

Unter Berücksichtigung der erwarteten Bedarfslage mit dem Neubaubedarf und den Wohnungsüberhängen ergibt sich wieder ein anderes Bild (vgl. Kapitel 2.2). Die einzige Kommune mit einem hohen Wohnungsbedarf, Nörten-Hardenberg, hat ein vergleichsweise geringes Flächenpotenzial. Dahingegen hat eine der beiden Kommunen mit lediglich qualitativem Ergänzungsbedarf (Uslar) und erwartet hohen Wohnungsüberhängen ein vergleichsweise hohes Flächenpotenzial.

Diese Ergebnisse werden sich dadurch relativieren, dass nicht alle Flächenpotenziale verfügbar sein werden. Eine wesentliche Zielstellung des Strategischen Regionalentwicklungskonzeptes ist es aber, die Potenziale zu aktivieren. Dafür sind verschiedene Ansprachestrategien entwickelt worden (vgl. Kapitel 5) und darauf zielt auch die Verstetigung durch den Aufbau eines Innenentwicklungsmanagements ab (vgl. Kapitel 7).

Ergebnisse im Detail

Die Ergebnisse der einzelnen Städte und Gemeinden sind im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

5 Ansprache

5.1 Fallkonstellationen

Für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wurden Strategien zur Ansprache der Eigentümer*innen entwickelt.

Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen, für deren Aktivierung eine Planung (Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) erforderlich ist und den Flächen, die sofort verfügbar sind. Zu ersteren gehören sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“, Flächen mit fehlender Erschließung oder Bereiche, für die eine Bauleitplanung erforderlich wäre.

Da es um die Innenentwicklung geht, sind die Flächen relevant, die im Rahmen einer Baugenehmigung oder Bauanzeige bebaubar wären. Zu diesen Potenzialen zählen:

- Baulücken in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Brachflächen im Innenbereich ohne Planungserfordernis (§ 34 BauGB)
- Gebäudeleerstände im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Baulücken in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebaubarkeit den Eigentümern*innen in der Regel bekannt ist, weil der Bebauungsplan ein öffentlich-rechtliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchlaufen hat.

Es müssen also spezifische Gründe vorliegen, warum nicht gebaut wird, die sehr unterschiedlich sein können. Oft sollen die Grundstücke für die Nachfahren aufgehoben werden oder es herrscht Uneinigkeit in der Eigentümergemeinschaft. Zum Teil sind die Eigentümer*Innen in einem Alter, wo eine Investition für den Eigenbedarf nicht mehr infrage kommt oder eine Einnahme durch den Verkauf für die Verbesserung der eigenen Lebensumstände nicht mehr nötig ist.

Die zu wählende Ansprachestrategie muss also in erster Linie motivierend sein und auf die spezifischen Beweggründe der Beteiligten eingehen.

Die setzt eine gewisse Kenntnis des Einzelfalls voraus. Es ist zu prüfen, ob es bereits Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen gegeben hat oder ob bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden sind. Des Weiteren ist zu klären, ob es bereits eine Ansprache gegeben hat und wenn ja, mit welchem Ergebnis.



Abbildung 10: Beispiel Baulücke (rote Umrandung) im Bebauungsplan (Moringen), Eigene Darstellung, Luftbild Google 2023

Baulücken / Brachen im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebaubarkeit in der Regel nicht bekannt ist, weil es sich zum Teil um überkommene Strukturen handelt, deren Entwicklung nie in Rede stand.

Es muss also zunächst das Interesse für eine Bebauung oder anderweitige Entwicklung des Grundstücks geweckt werden. Dabei sollten die Möglichkeiten, die sich aus dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung ergeben, beispielhaft aufgezeigt werden. Das betrifft in erster Linie Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

Die zu wählende Ansprachestrategie muss also in erster Linie aufklärend sein und auf die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten eingehen.

Zuvor wird eine Beschäftigung mit den Eigenarten der Fläche erforderlich. Es muss abgewogen werden, ob eine Bebauung überhaupt sinnvoll ist, oder ob die Fläche nicht andere wichtige, zu erhaltende Eigenschaften hat, wie z. B. einen ortsbildprägenden Baumbestand. Möglich ist auch, dass die Eignung der Fläche ungünstig ist z. B. wegen schwieriger Topografie oder Lage in einem Überschwemmungsgebiet. Hier soll die für jeden Einzelfall im Kataster hinterlegte Attributtabelle (vgl. Kapitel 4) hilfreiche Informationen geben.



Abbildung 11: Beispiel Baulücke (rote Umrandung) im Innenbereich (Nienhagen), Eigene Darstellung, Luftbild Google 2023

Gebäudeleerstände im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Wenn Gebäude leer stehen, kann das in der Regel zwei Gründe haben. Entweder lässt sich das Gebäude nicht auf dem Markt platzieren oder es liegt eine mangelnde Bereitschaft der Eigentümerschaft vor, sich um eine Nachnutzung zu kümmern.

Die Gründe dafür können sehr vielschichtig sein. Wenn es trotz Bemühungen nicht möglich ist, das Gebäude nachzunutzen, dann dürfte es mit Mängeln behaftet sein, die es für einen Verkauf oder eine Sanierung unattraktiv machen. Dies können z. B. mangelnde Belichtung, Belüftung und Besonnung durch beengte Grundstücksverhältnisse oder ungünstige Raumteilung oder Raumhöhen sein. Oft ist aber auch die unvorteilhafte Lage an einer verkehrsreichen Straße oder ein sehr schlechter Zustand des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile ausschlaggebend.

Häufig sind keine Aktivitäten für eine Nachnutzung des Gebäudes zu verzeichnen. Die mangelnde Bereitschaft kann viele unterschiedliche Ursachen haben. Manchmal ist es Resignation, weil schon viele Anläufe gescheitert sind, manchmal fehlt die Motivation, weil die Eigentümerschaft zu alt ist, die entfernt wohnenden Nachkommen kein Interesse am Gebäude haben oder weil wegen fehlender Renditeaussichten schlicht kein Interesse besteht, sich zu kümmern. Selbst wenn die Bereitschaft da ist, ein Gebäude für eine Nachnutzung vorzubereiten, fehlen zum Teil die Finanzmittel und die Phantasie für ein Engagement.

Es müssen daher Anreize geschaffen werden, um das Interesse zu wecken und Perspektiven aufzuzeigen. Hierzu wird eine individuelle und fallspezifische Betreuung erforderlich. Es müssen beispielhaft (Best-Practice) oder konkret (Konzeptentwurf) Möglichkeiten der Nach-/Umnutzung oder des Ersatzneubaus aufgezeigt werden. Im Falle von Mängeln muss ergründet werden, wie diese beseitigt werden können. Das kann z. B. ein Teilabriss sein, um mehr Licht und Sonne zu bekommen oder eine andere Grundrissgestaltung, um nutzungsadäquate

Räume zu erhalten. In bestimmten Fällen kann auch ein Komplettabriss angezeigt sein, um Platz für einen Neubau oder eine anderweitige z. B. freiräumliche Entwicklung zu schaffen.

Die zu wählende Ansprachestrategie muss also in erster Linie anreizend sein und muss auf die spezifischen Beweggründe der Eigentümerschaft und die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes eingehen.



Abbildung 12: Beispiel Leerstand im Innenbereich (Katlenburg-Lindau), Eigene Aufnahme 2023

Vorher wird eine intensive Auseinandersetzung mit den Eigenarten des Gebäudes, des Grundstücks und der näheren Umgebung erforderlich. Es ist zu prüfen, ob eine Um- oder Nachnutzung baurechtlich möglich ist oder ob es bereits Bauvoranfragen oder Bauanträge gegeben hat.

Zudem sollte das Nutzungsziel der Gemeinde vorher geklärt werden. Handelt es sich um eine Schlüsselimmobilie, um städtebauliche Ziele zu erreichen oder fehlende Bedarfe zu decken, so wäre auch ein Kauf durch die Gemeinde in Erwägung zu ziehen.

Schließlich wäre zu klären, ob finanzielle Unterstützung in Aussicht gestellt werden kann z. B. durch Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung, der ländlichen Entwicklung oder der Förderprogramme der KfW.

5.2 Strategie

Aus den beschriebenen Fallkonstellationen wird deutlich, dass es unterschiedliche Ansprachestrategien geben muss, um erfolgreich Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Dies sind:

- Motivierende Ansprachestrategie
- Aufklärende Ansprachestrategie
- Anreizende Ansprachestrategie

Neben der Wahl der Ansprachestrategie aufgrund der verschiedenen Fallkonstellationen sind einige allgemeine Grundsätze zu beachten, um die Erfolgsquote bei der Aktivierung zu erhöhen:

„Leichte“ Fälle zuerst – schnelle Erfolge

Der bürokratische Aufwand für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist hoch. Es besteht daher die Gefahr, dass über die vielen administrativen Vorgänge hinweg, die operative Arbeit ins Hintertreffen gerät. Ein Konzept ist aber nur soweit erfolgreich, wie seine Umsetzung in der öffentlichen Wahrnehmung sichtbar wird.

Erfolg motiviert und wirkt ansteckend. Es ist daher wichtig, möglichst bald Erfolge zu erzielen. Daher sollen die „leichten Fälle“ als erste betreut werden. Dies wären aus derzeitiger Sicht, die Baulücken in Bebauungsplänen mit voller Erschließungsqualität (Straße, Ver- und Entsorgung).

Ansprache auf den jeweiligen Einzelfall spezifizieren

In der Vergangenheit haben einige Kommunen die Eigentümer*innen von Baulücken mit seriellen Anfragen zur Verkaufs- und/oder Entwicklungsbereitschaft angeschrieben, oft mit einem vorgefertigten Rückantwortschreiben bzw. Fragebogen. Die Rücklaufquote war zumeist sehr gering und die Erfolgsquote nochmal geringer.

Ein wesentlicher strategischer Ansatz des Konzeptes ist daher die Individualisierung der Ansprache (vgl. Kapitel 5.1). Vor der Ansprache sind je nach Fallkonstellation die Situation der Betroffenen, die Spezifika und die Vorgeschichte des Objekts, die planungs- und baurechtliche Situation, die Zielstellung der Gemeinde und die Möglichkeiten einer konzeptionellen und/oder finanziellen Unterstützung zu prüfen. Mit diesem Hintergrund ist eine spezifische und individuelle Ansprache der Eigentümer*innen vorzunehmen.

Ansprachebündelung von Fall zu Fall prüfen

Neben den individuellen Fällen gibt es Potenziale mit ähnlichen Rahmenbedingungen. In solchen Fällen kann von den individuellen Ansprachestrategien abgewichen und eine gebündelte Ansprache als Vorbereitung für eine nachgelagerte individuelle Betreuung gewählt werden. Dies ist wie folgt vorstellbar:

- **Räumliche Bündelung**
Hier werden z. B. ortsbezogen gleichgelagerte Fälle betreut. Dadurch wird die Kommunikation in der Ortschaft angeregt, die Aufmerksamkeit gezielt auf das Thema Innenentwicklung gelenkt und eine Sensibilisierung für das Thema erreicht.
- **Bündelung nach Problemstellung**
Es wird ortsunabhängig über bestimmte Lösungsansätze informiert. Dies sind beispielsweise Aufklärung über die ökologischen, ökonomischen und sozialen Vorteile (Nachhaltigkeit) einer Aktivierung von Baulücken oder ein Angebot über die Beratungs- und Fördermöglichkeiten bei der Nachnutzung leerstehender Gebäude.
- **Bündelung nach Zielstellung**
Neben der direkten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gibt es zahlreiche weitere Themen bei der operativen Umsetzung der Innenentwicklung. Eine vorbereitende gebündelte Ansprache wird sinnvoll z. B. bei folgenden Zielstellungen:
 - Entwicklung einer Immobilien- und Baulandbörse
 - Weitergabe von Informationen an Bau-/Kaufinteressierte

- Vermittlung von Immobilien/Flächen an Investoren mit konkreten Zielstellungen / Plänen
- Verwirklichung von kommunalen, gemeinschaftlichen, sozialen Interessen bzw. Angeboten in/auf Privatimmobilien/-flächen

Mehrwert generieren

Es geht darum ein umfassendes Unterstützungs- und Anreizsystem rund um das Thema Innenentwicklung aufzubauen. Bereits die Weitergabe von bisher unbekannten Informationen an die Eigentümer*innen stellt einen Mehrwert dar, wenn damit persönliche Erkenntnisse für die weitere Vorgehensweise gewonnen werden können.

Eine Steigerung stellen dann unverbindliche, kostenfreie und individuelle Beratungsangebote dar. Es muss der Eindruck bei den Betroffenen erreicht werden, dass sich jemand ganz speziell um diesen Fall kümmert. Daher muss das Beratungsangebot über die bloße planungs- und baurechtliche Beurteilung hinausgehen und wenn möglich auch konzeptionelle und finanzielle Beratung einschließen.

Darüber hinaus wird je nach Einzelfall auch über energetische oder freiräumliche Aspekte informiert. Das setzt voraus, dass für das Innenentwicklungsmanagement ein interdisziplinäres Team bereitgestellt wird.

Flächensteckbriefe

Der Erfolg der Ansprache wird wesentlich von der Tiefe der Vorbereitung mit dem jeweiligen Einzelfall abhängen. Es ist daher sinnvoll, auf Grundlage des Katasters und der für jedes Grundstück in der Attributtabelle hinterlegten Informationen einen Steckbrief anzulegen. Dieser wird mit den Informationen aus den Prüfaufträgen (vgl. Kapitel 5.1) ergänzt und dann Grundlage für eine individuelle Beratung oder sogar den Eigentümern*innen ausgehändigt.

Eigene Motivation und Zielstellung vergegenwärtigen

Auch wenn das Ziel der Aufbau eines funktionierenden kreisweiten Innenentwicklungsmanagements ist, so kommt doch den Städten und Gemeinden in ihrer Entwicklungshoheit die entscheidende Rolle zu. Das Thema muss aktiv und intensiv bespielt und kommuniziert werden und die damit verbundenen Chancen müssen immer wieder ins Bewusstsein der lokalen Politik gerückt werden.

Mit der Innenentwicklung kann den Auswirkungen von Strukturwandel, Funktionsverlusten (Leerstände) sowie städtebaulichen Missständen in Orts-/Dorf- und Stadtkernen aktiv entgegengewirkt und eine Aufwertung als Wohn- & Lebensorte bewirkt werden.

6 Lupenräume

6.1 Methodik

Zielstellung

Als Teil der Aktivierungsstrategie wurden in den Kommunen sogenannte Lupenräume identifiziert. Abseits der klassischen Baulücken wurden für besondere Flächen innerhalb der Kommunen Entwicklungsansätze ausgearbeitet. Es handelt sich um Flächen in Schlüssellagen, die eine Neuordnung erfordern, bspw. Industriebrachen, ehemalige Schulstandorte, etc.

Die Entwicklungsansätze weisen einen innovativen Charakter auf und ergänzen das örtliche Angebot. Dabei stehen neue Wohn-/Abrisskonzepte im ländlichen Raum, kulturelle oder auch freiräumliche Nutzungskonzepte im Fokus.

Ziel ist es auch, die Städte und Gemeinden zu motivieren, für städtebauliche Problembereiche eine stärkere, steuernde Funktion einzunehmen. Mit Konzeptskizzen lässt sich bei einem überschaubaren Kostenrahmen eine Argumentations- und Diskussionsgrundlage für Abstimmungen erarbeiten, anhand derer Gespräche für die weitere Entwicklung der Flächen eröffnet werden.

Vorgehensweise / Identifikation

Auswahl geeigneter Flächen

Für die Auswahl von Bereichen mit besonderem Entwicklungserfordernis in den Städten und Gemeinden ist eine spezielle Ortskenntnis erforderlich. Allein auf Basis des Katasters sind die für das Vorhaben gewünschten Flächen nicht zu identifizieren. Durch das Format der Lupenräume werden insbesondere die Flächen berücksichtigt, die zunächst nicht allein durch klassische Nachverdichtung und Neubau nachgenutzt werden können.

Konzeptskizzen

Die Konzeptskizzen umfassen eine örtliche Bestandsaufnahme und die Abstimmung einer möglichen Entwicklungsrichtung mit der zuständigen Kommune. Darauf aufbauend werden städtebauliche Entwürfe mit je nach Aufgabenstellung variierender Bearbeitungstiefe erstellt und die Entwicklungsziele räumlich verortet sowie in kurzen Textabschnitten zusammengefasst. So entsteht eine prägnante und präsentationsfähige Konzeptskizze zur Entwicklung des jeweiligen Lupenraumes.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis der Konzeptskizzen werden verschiedene Beteiligungs- und Anspracheformate durchgeführt. Die Konzeptskizzen machen in ihrer niedrigschwelligen Ausführung Beteiligung wie folgt möglich:

- Vorstellung in und Abstimmung mit den politischen Gremien
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern*innen und Aufklärung über die Entwicklungspotenziale der Flächen
- Ansprache von Investoren*innen, um geeignete Trägerschaften und Finanzierungsmodelle zu generieren

- Akquise von Fördermitteln
- Beteiligung von Bürgern*innen- und Anwohnern*innen und Durchführung von Entwurfs- und Prüfwerkstätten, um weitere Nutzungs- und Entwicklungsbau- steine zu erarbeiten
- Anstoßen von weiterführenden Planungen und Konkretisierungen wie z. B. Ideen- wettbewerbe oder Konzeptausschreibungen

Städtebauliche Konzepte

Innerhalb des Modellvorhabens wurden für alle Kommunen Konzeptskizzen mit unterschied- lichem Entwicklungsschwerpunkt erarbeitet. Im Folgenden werden nur die Lupenräume be- nannt, die bereits innerhalb der Laufzeit des Modellprojekts politisch abgestimmt und daher von den Städten und Gemeinden freigegeben worden sind. Sie sind im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

Bodenfelde: Nachnutzung einer zentralgelegenen Industriebrache zum neuen Ortsmittel- punkt und Wohnquartier

Schlagworte: Erlebbarkeit Industriegeschichte, Dorfgemeinschaft, Nachverdichtung, Schaf- fung individuellen Wohnraums

Kalefeld I: Gemeinschaftliches Wohnen Ehemaliger Schulstandort Döderode

Schlagworte: Erprobung neuer Wohnformen, Modulhäuser, Gemeinschaftsflächen, Dorf- mitte

Katlenburg-Lindau: Konzeption eines altengerechten Quartiers in der Ortsmitte

Schlagworte: Abgestuftes Betreuungsmodell, Besondere Wohnformen, „Alt werden auf dem Land“

Nörten-Hardenberg: Entwicklung eines Gründerzentrums (Kleingewerbehof) und von Sozial- wohnungen auf dem ehemaligen Bauhof- und Feuerwehrgelände

Schlagworte: Nachnutzung einer Gemeindeimmobilie, Bündelung von Stellplätzen und Ent- siegelung

6.2 Beispiel Lupenraum Bodenfelde

Konzeptskizze Alte Käserei, Flecken Bodenfelde



Abbildung 13: Ansicht Bestandsgebäude Alte Käserei¹⁶

¹⁶ Fotos: Andreas Schreiber

Lage: Westliches Bodenfelde
Entfernung Bahnhof: 200 m

Umfeld: Wohngebiet
Fläche: ca. 2 ha

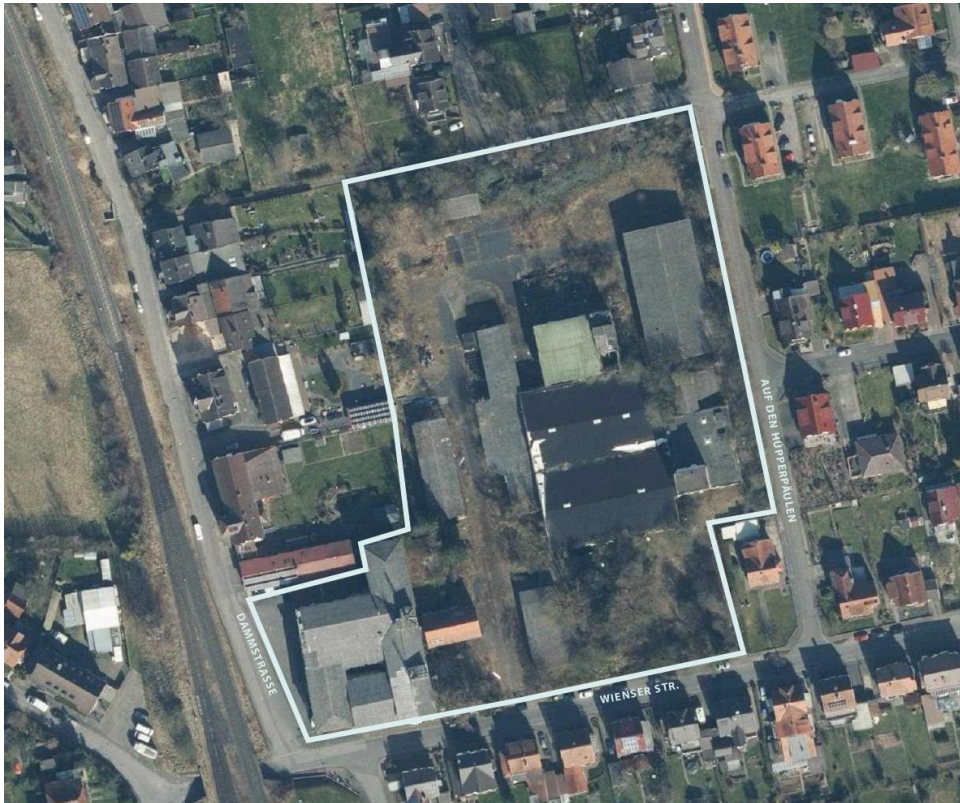


Abbildung 14: Luftbild Gelände Alte Käserei Bodenfelde mit Abgrenzung des Betrachtungsraumes

Ausgangslage & Zielstellung

- Unklarer Zustand der Bestandsgebäude. Äußerlich erkennbarer, erheblicher Sanierungsbedarf
- Fokus auf Erhalt des prägnanten Eckgebäudes Dammstraße / Wiener Str. als identitätsstiftende „Landmark“ für das Quartier
- Rückbau Lager- und Werksgebäude
- Erhalt der gewachsenen Baumstandorte v.a. im Süden / Norden des Geländes
- Erhalt der ehem. Käserei
- Nachnutzung als Mitmachmuseum / Erlebnissgastronomie / Beherbergung
- Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Verbindung mit einem Bestandsgebäude
- Konzentration der sozialen Einrichtungen im Bereich der ehem. Käserei
- Gemischte Quartiere als Kombination verschiedener Gebäudetypen: Kleinere Wohneinheiten / MFH / EFH und RH für durchmisches Quartier
- Grünes Band in Quartiersmitte zur Ausgestaltung durch Bewohner*innen, bspw. Aktivitätsfelder / Bepflanzung / Aufenthalt

Nutzungsbausteine Alte Käserei (Bestandsgebäude und Nachverdichtung):



MITMACHMUSEUM

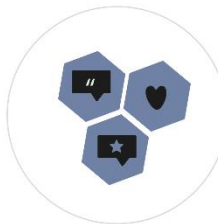
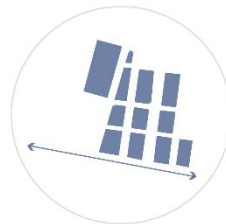
BEHERBERGUNG /
AKTIVTOURISMUSEVENT-
GASTRONOMIE
z.B. proFagus / Käserei SchneiderSOZIALE UND ÖFFENTLICHE
EINRICHTUNGENGEMISCHTES
WOHNQUARTIER

Abbildung 15: Nutzungsbausteine Bestandsgebäude und Nachverdichtung Alte Käserei Bodenfelde¹⁷

Städtebaulicher Entwurf Käserei-Quartier



Abbildung 16: Städtebauliches Konzept Lupenraum Bodenfelde

¹⁷ Fotos von links nach rechts: <https://images.app.goo.gl/n3reSw2Rwk5qmoMA7> / <https://images.app.goo.gl/w3AxUS915umXxrTi9> / proFagus

7 Fazit und Ausblick

7.1 Evaluierung und Verstetigung

Das Fokusthema des Strategischen Regionalentwicklungskonzeptes (SREK) ist ein Innenentwicklungskonzept (vgl. Kapitel 1.2). Die methodischen Schwerpunkte sind:

- Steuerungsgremium für die strategische und operative Legitimation (vgl. im **Anlagenband** zum SREK, Anhang zu Kapitel 1.4)
- Handlungsleitfaden mit einem Qualitäts- und Kriterienkatalog (vgl. Kapitel 3)
- Kataster mit Darstellung der Innenentwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 4)
- Strategien für die Ansprache von Eigentümern*innen (vgl. Kapitel 5)
- Lupenräume mit vertiefender städtebaulicher Betrachtung (vgl. Kapitel 6)

Mit dem SREK sind die inhaltlichen und methodischen Grundlagen für ein konzertiertes Vorgehen des Landkreises und seiner 11 Kommunen beim Thema Innenentwicklung geschaffen worden. Durch Rückkoppelung zu den politischen Vertretern*innen während des Planungsprozesses – zum Beispiel in Abend-Online-Veranstaltungen oder Fachausschusssitzungen des Landkreises – wurde deutlich, dass dieses gemeinsame und abgestimmte Handeln eine breite Zustimmung findet und dass für eine Verstetigung der Aufbau einer entsprechenden Organisationsstruktur erforderlich wird.

Die Verstetigung soll organisatorisch und personell durch den Aufbau eines Innenentwicklungsmanagements erfolgen, das voraussichtlich beim Landkreis angesiedelt und gemeinsam mit den Städten und Gemeinden getragen wird. Das Management wird sich laufend um die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale auf Grundlage des kreisweiten digitalen Innenentwicklungskatasters kümmern. Die Hauptaufgaben des Managements werden die individuelle Beratung, die Öffentlichkeitsarbeit und der Aufbau einer funktionierenden Organisationsstruktur sein. Dieses beinhaltet auch die interaktive Vernetzung aller relevanten Akteure*innen, insbesondere zwischen den Eigentümern*innen, den Behörden und möglichen Investoren*innen. Die grundlegenden Aspekte für die Verstetigung des Innenentwicklungskonzeptes sind:

- Kooperation
Gemeinsame Potenziale, Ziele, Strategien
- Organisation
Gemeinsame Strukturen
- Kommunikation
Gemeinsame Erkenntnisse und Interessen

Kooperation

Im Laufe des Modellprojektes wurde deutlich, dass in der unzureichenden Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ein gemeinsames Potenzial zu sehen ist, das alle Kommunen gleichermaßen betrifft und das bisher nicht immer ausreichend im Fokus des kommunalen Handelns gestanden hat. Es besteht aber Einigkeit darüber, die stärkere Konzentration auf die Entwicklung und qualitative Verbesserung des Innenbereichs, insbesondere im Sinne einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, als gemeinsames Ziel zu legen. Daraus erwuchs die Erkenntnis, dass es sinnvoll ist, gemeinsame Strategien abzustimmen und anzuwenden.

Durch die Kooperation aller Kommunen und des Landkreises sowie weiterer Beteiligter im Steuerungsgremium gewinnt das Thema Innenentwicklung eine größere Aufmerksamkeit sowohl in der Innen- als auch in der Außenwahrnehmung. Mit der Umsetzung von Projekten wird der Stellenwert von Innenentwicklungsprozessen zunehmen.

Das kooperative Vorgehen erhöht die positive Außenwahrnehmung, wie z.B. bei übergeordneten Behörden und Fördermittelgebern, die wiederum wichtige Partner im Umsetzungsprozess der Innenentwicklung darstellen. Diese wichtigen Partner sind die entsprechenden Ministerien, in denen die Städtebauförderung oder die ländliche Förderung verantwortet ist und beim Amt für regionale Landesentwicklung als zentrale Vermittlungsstelle aller Prozesse der Regionalentwicklung.

Die Kooperation hilft dabei, den viel beschworenen und dringend notwendigen Paradigmenwechsel weg vom Flächenverbrauch hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft zu unterstützen. Trigger sind hier der demografische Wandel, die Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum sowie der Klimawandel. Durch gemeindeübergreifende Vernetzung wird über den anstehenden Transformationsprozess am Wohnungsmarkt besser aufgeklärt und die Entwicklung zielgenauer und bedarfsgerechter gestaltet. Angestrebt wird eine Abkehr von der „Pflichtaufgabe“ Innenentwicklung hin zu einer mutigen und innovativen, authentischen Entwicklung im interkommunalen Verbund.

Die These lautet: Gemeinsam kommen wir besser voran! Wir sehen die Vorteile und Chancen einer interkommunalen Kooperation bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

Organisation

Im Laufe des Modellprojektes wurde deutlich, dass Innenentwicklung organisiert werden muss, um sie zu verstetigen. Daher wird der Aufbau verlässlicher und dauerhafter Strukturen erforderlich. Dies betrifft sowohl das Bereitstellen von Personal als auch von Finanzen.

Um eine interkommunale Zusammenarbeit auf Augenhöhe und trotz sehr unterschiedlicher Struktur, Ausstattung und Ausgangslage der Städte und Gemeinden zu ermöglichen, muss in einer Organisation Neutralität gewahrt werden. Dies betrifft sowohl die physische Verortung möglichst abseits bestehender Amtsstrukturen als auch die inhaltliche Arbeit mit objektiver Unterstützung jenseits kommunal- oder regionalplanerischer Interessen.

Bei der Organisation werden vorhandene Strukturen genutzt. Während des Modellvorhabens sind nicht nur instrumentelle Ansätze zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale entwickelt worden, sondern es ist auch ein erster Organisationsbaustein mit dem Steuerungsgremium entstanden. Dieses wird als strategisches Entscheidungsgremium in die Verstetigung überführt. Darüber hinaus hat bereits im Modellprojekt eine Zusammenarbeit und enge Abstimmung mit vorhandenen Organisationen und Institutionen stattgefunden wie z. B. dem Fachwerk5Eck. Diese wird weiter forciert und zusätzliche Partner werden gewonnen wie z. B. der Baukulturdienst Weser-Leine-Harz.

Die im Laufe des Modellprojektes entwickelten Organisationsansätze bilden eine gute Grundlage für die Verstetigung durch Überführung in ein Innenentwicklungsmanagement. Dieses wird als zentrale Anlaufstelle für alle Aspekte um das Thema Innenentwicklung dienen. Dort geht es zum einen um Kompetenz in Beratung, Wissenstransfer und Fördermittelmanagement und zum anderen um Aktivität durch Repräsentanz, Netzwerkarbeit, aktive Ansprache und Projektinitiierung.

Die These lautet: Innenentwicklung ist eine organisatorische Daueraufgabe! Wir brauchen eine feste Organisationsform, die räumlich, personell und finanziell angemessen ausgestattet ist.

Kommunikation

Im Laufe des Modellprojektes wurde deutlich, dass eine offene Kommunikation auf Augenhöhe zwischen den Kommunen und dem Landkreis erheblich zum Verständnis der Thematik und zum Ausgleich unterschiedlicher Positionen beiträgt. Durch den fortwährenden Austausch im Steuerungsgremium konnten aus der Erkenntnis einer gemeinsamen Potenziallage übereinstimmende Interessen erkannt werden.

Des Weiteren konnten gemeinsame Handlungsfelder unter dem Dach der Innenentwicklung identifiziert werden. Dies betrifft in erster Linie die Absicht Baulücken, Leerstände und Schlüsselbereiche zu aktivieren.

Durch das Modellprojekt konnte mit dem Strategischen Regionalentwicklungskonzept eine Grundlage geschaffen werden mit gemeinsamen Zielen und Maßnahmen zur Innenentwicklung. Ein fester Bestandteil der Kommunikation wird in Zukunft auch das Wahrnehmen und Präsentieren gemeinsamer Erfolge sein. Jedes gelungene Projekt der Innenentwicklung ist ein Gewinn für die ganze Region.

Die These lautet: Reden hilft! Wir benötigen einen ständigen Dialog, um gemeinsame Handlungsbedarfe zu identifizieren und von gegenseitiger Unterstützung zu profitieren.

Die nachfolgenden Umfrageergebnisse aus der Information der politischen Vertreter*innen bestätigen die aufgestellten Thesen und den Wunsch nach Verstetigung:



Tabelle 13: Umfrageergebnis der Information der politischen Vertreter*innen am 13.11.2023 zum Aufbau einer Organisationsstruktur

7.2 Projekte

Für die Verstetigung der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sind 11 weiterführende Projekte identifiziert und den Handlungsfeldern (vgl. Kapitel 3) zugeordnet worden:

1. Personalstelle Innenentwicklungsmanagement
Ziel: Aufbau und Verstetigung der Gesamtorganisation des kreisweiten Innenentwicklungsmanagements
2. Beratungsnetzwerk
Ziel: Aufbau eines interdisziplinären Beratungsnetzwerkes
3. Steuerungsgremium
Ziel: Dauerhafte Etablierung des Steuerungsgremiums für die Entscheidungen und die Vorbereitung von Entscheidungen einer gemeinsamen Innenentwicklung
4. Innenentwicklungsbüro
Ziel: Einrichtung einer zentralen räumlichen Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Innenentwicklung
5. Beratungsmobil
Ziel: Niederschwelliges Beratungsangebot durch das Innenentwicklungsmanagement vor Ort
6. Innenentwicklungsfonds
Ziel: Aufbau eines internen Anreizsystems durch finanzielle Unterstützung
7. Ansprache von Eigentümer*innen
Ziel: Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
8. Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
Ziel: Innenentwicklung so interessant wie möglich machen und so spannend wie möglich präsentieren
9. Innenentwicklungskataster
Ziel: Ständig aktuelle Darstellung aller Flächenpotenziale
10. Leerstände / Problemimmobilien
Ziel: Erfassung und Darstellung der Gebäudepotenziale
11. Lupenräume
Ziel: Aktivierung und Inwertsetzung von Schlüsselbereichen

Eine ausführliche Beschreibung der Projekte ist in Form von Projektsteckbriefen im **Anlagenband** zum SREK enthalten.

Anhang

Anlagenband zum SREK