

Strategisches Regionalentwicklungskonzept

Landkreis Northeim

Kreisweites Innenentwicklungsmanagement

- ➔ Steuerungsgremium
- ➔ Handlungsleitfaden
- ➔ Digitales Kataster der Innenentwicklungspotenziale
- ➔ Aktivierungsstrategien
- ➔ Lupenräume



Region gestalten

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

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**.

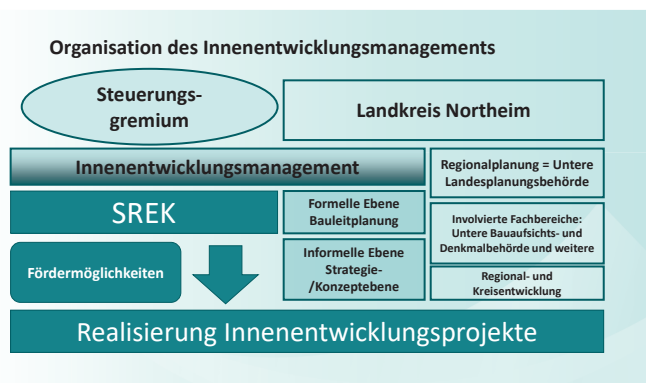
Wesentliche Zielstellungen des SREK sind:

- 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

ORGANISATION

Die strategischen Entscheidungen für die kreisweite Innenentwicklung wurden in einem Steuerungsgremium vorbereitet, das mit Vertretern*innen des Landkreises, der Städte und Gemeinden, des Amts für regionale Landesentwicklung und weiterer relevanter, regionaler Institutionen besetzt ist.

Die verschiedenen für diesen Prozess erforderlichen Planungs-, Steuerungs- und Beteiligungsebenen werden parallel eingebunden.



HINTERGRUND

Das SREK wurde als Modellvorhaben über die Fördermaßnahme „Aktive Regionalentwicklung“ durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterstützt.

➔ www.region-gestalten.bund.de

Das SREK führt die rechtlichen, formalen und informellen Plangrundlagen für das Fokusthema Innenentwicklung zusammen. Es beschreibt den methodischen Ansatz und bereitet eine dauerhafte operative kreisweite Innenentwicklung vor.



Hrsg.: Landkreis Northeim,
Medenheimer Straße 6/8,
37154 Northeim

Link zum SREK
Stand: 30.04.2024

HANDLUNGS-LEITFADEN

→ Handlungsfelder zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale:

- Aufbau eines Netzwerkes
- Ansprache aller Interessengruppen
- Identifizierung des Potenzials
- Ergänzung von Nutzungsbedarfen (wie z.B. Schaffung von Wohnraum)
- Sicherung und Entwicklung der finanziellen, rechtlichen und personellen Rahmenbedingungen

→ Handlungsansätze:

- Ermittlung der kreisweiten Innenentwicklungspotenziale sowie Dokumentation und Pflege in einem digitalen Kataster
- Aufbau eines Netzwerkes zur Unterstützung der Innenentwicklung und Implementierung eines kreisweiten Innenentwicklungsmanagements
- Ansprache von Eigentümer*innen und Investoren*innen zur Vorbereitung und Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten
- Beispielhafte Planung von Innenentwicklungsprojekten in Schlüsselbereichen (Lupenräumen) zur Deckung örtlicher Bedarfe
- Schaffung von Rahmenbedingungen für die Verstärkung der gemeinschaftlichen, kreisweiten Innenentwicklung

AKTIVIERUNGS-STRATEGIEN

Für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wurden Strategien zur Ansprache der Eigentümer*innen entwickelt, die je nach Fallkonstellation unterschiedlich sind.

→ Baulücken in Bebauungsplänen

Da die Bebaubarkeit in der Regel bekannt ist, muss die **Ansprache motivierend** sein und auf die spezifischen Beweggründe der Beteiligten eingehen.

→ Baulücken / Brachen im Innenbereich

Da die Bebaubarkeit in der Regel nicht bekannt ist, muss die **Ansprache aufklärend** sein und auf die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten eingehen.

→ Gebäudeleerstände

Hier können sehr viele unterschiedliche Gründe vorliegen, so dass die **Ansprache anreizend** sein und auf die spezifischen Beweggründe der Eigentümerschaft und die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes eingehen muss.

KATASTER

Das digitale Kataster stellt die abgestimmte Grundlage für alle Entscheidungen zur Innenentwicklung dar.

Erfasst wurden die Innenentwicklungspotenziale in Bebauungsplänen und im Innenbereich (§30 und §34 BauGB) aller Städte und Gemeinden. Des Weiteren wurden Informationen zu Standortmerkmalen, planungsrechtlichem Status und aktueller Nutzung sowie zu Hemmnissen (z. B. Immissions-, Hochwasser-, Arten-, Natur- und Denkmalschutz/Archäologie) und Hinweise zu Entwicklungsperspektiven hinterlegt.

Das Kataster wird in Form einer Geoinformationssystemanwendung beim Landkreis Northeim digital geführt und durch Meldungen aus den Städten und Gemeinden ständig aktuell gehalten.

Hierfür schließen der Landkreis und die Kommunen in gemeinsamer Verantwortlichkeit nach § 26 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) eine Zweckvereinbarung ab. Bis auf Weiteres dient das Innenentwicklungskataster dem internen Dienstgebrauch. Eine weiterführende Verarbeitung der Daten erfolgt nur mit Einverständnis der Eigentümer*innen.

LUPENRÄUME

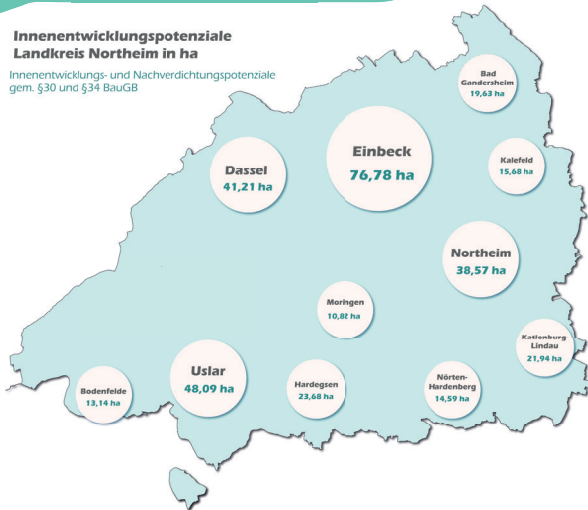
Als Teil der Aktivierungsstrategie wurden in allen Städten und Gemeinden sogenannte Lupenräume identifiziert. Abseits der klassischen Baulücken wurden für besondere Flächen innerhalb der Kommunen Entwicklungsansätze ausgearbeitet. Es handelt sich um Flächen in Schlüssellagen, die eine Neuordnung erfordern,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

Die Entwicklungsansätze weisen einen innovativen Charakter auf und ergänzen das örtliche Angebot. Dabei stehen z.B. neue Wohnkonzepte im ländlichen Raum, kulturelle oder auch freiräumliche Nutzungskonzepte im Fokus.

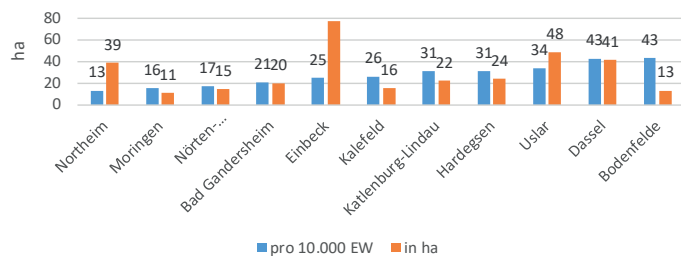
Ziel ist es auch, die Städte und Gemeinden zu motivieren, für städtebauliche Problembereiche eine stärkere, steuernde Funktion einzunehmen. Mit Konzeptskizzen lässt sich bei einem überschaubaren Kostenrahmen eine Argumentations- und Diskussionsgrundlage für Abstimmungen erarbeiten, anhand derer Gespräche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

WICHTIGE ERGEBNISSE

**Innenentwicklungspotenziale
Landkreis Northeim in ha**
Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale
gem. §30 und §34 BauGB



Innenentwicklungspotenziale absolut und relativ zur Einwohnerzahl im Landkreis Northeim



Es wurden 324 ha Potenzialfläche für die Innenentwicklung in Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ermittelt. Bei relativer Betrachtung bezogen auf die Einwohnerzahl haben nicht die Mittelzentren das größte Potenzial, sondern die kleineren Kommunen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 stuft die Kommunen in vier Bedarfsstufen ein:

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

Handlungsempfehlungen (auszugsweise)



Hoher Wohnungsbedarf

- Kommunikation: Akteure*innen auf dem Wohnungsmarkt vernetzen und gewinnen
- Planung: Flächen effizient denken und managen
- Investitionen: Wärmeplanung und energetische Quartiersansätze in den Fokus nehmen



Hoher Bedarf an Geschosswohnungen

- Kommunikation: Mietwohnungsbau in der Nachverdichtung voranbringen
- Planung: Qualitativer Nachfrage kleinerer Wohnhaushalte im Mehrfamilienhaussektor begegnen
- Investitionen: Anreize für Umzugsketten setzen



Niedriger Bedarf an Geschosswohnungen

- Kommunikation: Klimatischen Anpassungen im Bestand Priorität einräumen
- Planung: Im Neubau schwerpunktmäßig altersgerechten Wohnraum umsetzen
- Investitionen: Akzente durch Städtebauförderung setzen

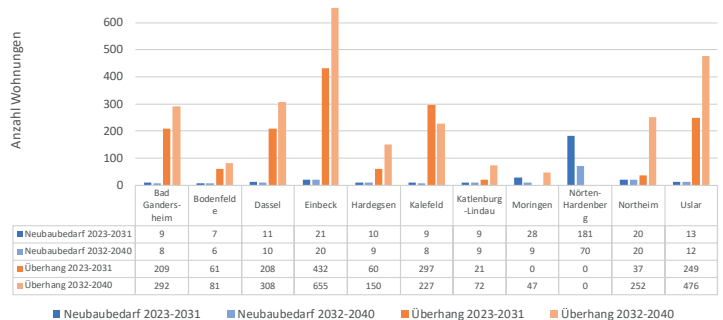


Qualitativer Ergänzungsbedarf

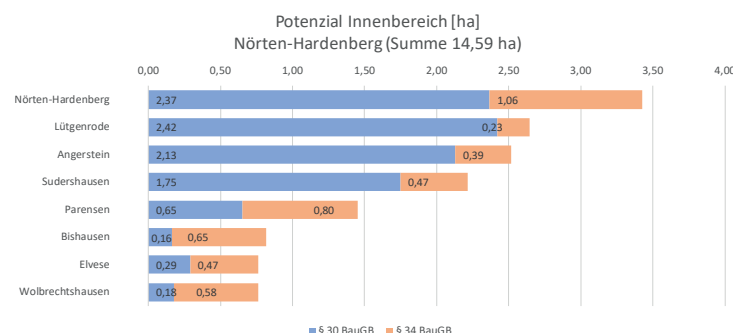
- Kommunikation: Umgang mit Überhang offensiv und transparent kommunizieren
- Planung: Offensive Siedlungsausweitungen beenden und Kostenfolgen kommunizieren
- Investitionen: Systematische Bestandsentwicklung

Die Kommunen mit einem hohen Wohnungsbedarf haben ein vergleichsweise geringes und die Kommunen mit lediglich qualitativem Ergänzungsbedarf ein hohes Flächenpotenzial.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023-2040 (NBank 2023)



Im SREK sind die Innenentwicklungspotenziale für jede einzelne Kommune bis auf die Ebene der einzelnen Ortsteile erfasst und dargestellt. Beispiel:



LUPENRÄUME (Beispiele)



Bodenfelde - Alte Käserei

➔ Nachnutzung + bauliche
Ergänzung Industriebrache



Foto: Andreas Schreiber



Mitmachmuseum



Beherbergung /
Aktivtourismus



Event-
gastronomie



Katlenburg-Lindau „Lebensquartier“

➔ Nachverdichtung +
Schaffung eines
Mehrgenerationen-Wohnquartiers



Service- und
Pflegetherien



Wohnen mit
Intensiv- &
Palliativpflege



Individuelles Wohnen



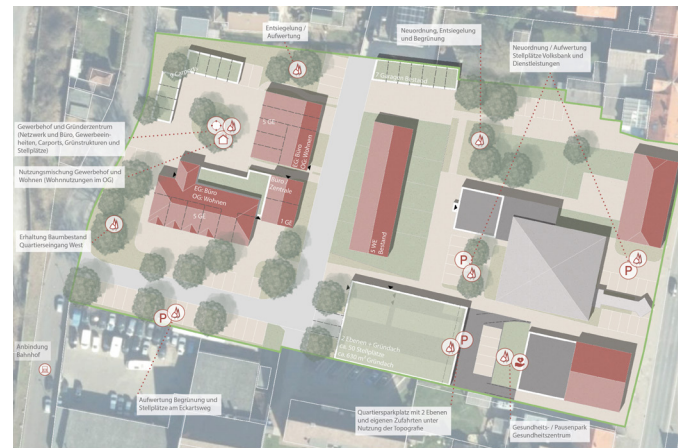
Nörten-Hardenberg - Eckartsweg

➔ Nachnutzung Feuerwehr,
Bauhof, Entsiegelung + Neu-
ordnung ruhender Verkehr



Luftbild: NIBIS Kartenserver

Ausgangslage



AUSBLICK

Geplant ist die organisatorische und personelle Ver-
stetigung durch den Aufbau eines kreisweiten Innen-
entwicklungsmanagements, das voraussichtlich beim
Landkreis angesiedelt und gemeinsam mit den Städten
und Gemeinden getragen wird.

Fünf weitergehende Ansätze für die Verstetigung:

- 01 Organisatorische und personelle Verstetigung
durch ein kreisweites Innenentwicklungsmanagement
- 02 Fortlaufende Aktivierung der
Innenentwicklungspotenziale
- 03 Stetige Aktualisierung des
Innenentwicklungskatasters
- 04 Individuelle Beratung und Öffentlichkeitsarbeit
- 05 Aufbau eines Beratungsnetzwerks

Drei Thesen für die Verstetigung:

- 01 Kooperation -
Gemeinsam kommen wir besser voran!
- 02 Organisation - Innenentwicklung ist eine
organisatorische Daueraufgabe!
- 03 Kommunikation - Reden hilft,
wir benötigen einen ständigen Dialog!