

Stadt Stadtoldendorf  
LK Holzminden

Siedlungsentwicklung

# **Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 - 2025 Stadtoldendorf**

Hannover, November 2018

Die vorliegenden Unterlagen zur  
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen  
2018 - 2025 Stadtoldendorf beinhalten:

20 Seiten Text

Stadt Stadtoldendorf  
LK Holzminden

Siedlungsentwicklung

## **Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 - 2025 Stadtoldendorf**

Hannover, November 2018

**Auftraggeberin:**

Stadt Stadtoldendorf  
(LK Holzminden)

**Auftragnehmer  
und Bearbeitung:**

Klaus Scheuer  
Dipl.-Ing. Architekt + Städtebauassessor  
PLANERWERKSTATT 3  
Schaufelder Str.37 30167 Hannover

**In Zusammenarbeit mit:**

Ingrid Heineking  
Dipl.-Geografin + Raumplanerin  
StadtUmLand  
Hornemannweg 7 30167 Hannover

**PLANERWERKSTATT 3**



Planungsbüro für Architektur,  
Stadtplanung und Dorferneuerung

#### Urheberschaft, Vervielfältigung und Nutzungsrechte

Die Stadt Stadtoldendorf als Auftraggeberin darf die zur Bedarfsermittlung 2018 - 2025 Stadtoldendorf erbrachten Leistungen für den Auftragszweck vervielfältigen, nutzen und veröffentlichen. Wesentliche Änderungen sind dabei grds. mit dem/der Urheber/in abzustimmen, bei Veröffentlichungen ist/sind der/die Verfasser/in zu benennen.

# Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Untersuchung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1	Untersuchungsgebiet	1
2.2	Lage und Verkehrsanbindung	2
2.3	Naturräumliche Einbindung	2
2.4	Bauleitplanungen	3
<b>3</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>4</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	4
	3.1.1 Bestand seit 2001	5
	3.1.2 Prognosen bis 2025	8
3.2	Berechnungsgrundlagen	8
	3.2.1 Eigenentwicklung	8
	3.2.2 Belegungsdichte	9
	3.2.3 Berechnungen zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Stadt Stadtoldendorf 2018 bis 2025	10
3.3	Aufnahme und Bewertung vorhandener baulicher Reserven im Bestand	11
	3.3.1 Unterlagen für die Erfassung	11
	3.3.2 Restflächen in ausgewiesenen aber noch nicht realisierten Siedlungsgebieten	11
	3.3.3 Baulücken gem. §§ 30 und 34 BauGB	11
	3.3.4 Gebäudeleerstände in der bebauten Ortslage	12
	3.3.5 Risikoleerstände Ü80	12
	3.3.6 Umnutzungspotenziale und Nachverdichtungen	13
3.4	Realer Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025	14
<b>4</b>	<b>Hinweise für das weitere Vorgehen</b>	<b>14</b>

- o Lage im Raum
- o Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)

**Anlagen (CD)**

- o Broschürentext
- o Lage im Raum
- o Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)
- o Auszug Siedlungsgutachten Wohnbauentwicklung 1998 - Untersuchungsflächen

# 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Für die **Wohnbauflächenentwicklung** der Stadt Stadtoldendorf wurden erstmalig im November 1998 mit Vorlage des „**Vergleichenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Siedlungsgutachtens**“ (PLANERWERKSTATT 3 Hannover) Grundlagen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erarbeitet.

Die Ergebnisse und Bewertungen einzelner dabei untersuchter Flächenoptionen sind bis heute im Wesentlichen nach wie vor gültig und in den Folgejahren insbes. in die Neuaufstellung des Flächennutzungs-Planes (F-Plan) der ehem. SG Stadtoldendorf 2010 eingeflossen.

Mit der im o.g. Siedlungsgutachten vorrangig empfohlenen und inzwischen abgeschlossenen Realisierung des Neubaugebietes „Rumbruch-Nord“ sowie der bereits in Bebauungsplanaufstellung und Grundstücksvergabe befindlichen Entwicklung des Baugebietes „Rumbruch-Süd“ sieht sich die Stadt Stadtoldendorf nunmehr vor die Aufgabe gestellt, auf der Grundlage des Wohnbauflächengutachtens rechtzeitig neue Überlegungen zur weiteren Entwicklung in ihrem Stadtgebiet anzustellen.

Dieses Erfordernis ergibt sich vorrangig aus **lokalen Besonderheiten der jüngeren Einwohner/innen- und Bevölkerungsentwicklung**, in der im Stadtgebiet - anders als insgesamt im Samtgemeindegebiet Eschershausen-Stadtoldendorf wie auch im Landkreis Holzminden mit ihren weiterhin negativen Bevölkerungsprognosen - nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs seit 2012/13 ein **leichter Bevölkerungszuwachs** durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil junger Jahrgänge im bauwilligen Alter sowie durch Wanderungsgewinne erkennbar geworden ist.

Eine besondere Rolle spielen dabei die in der Stadt Stadtoldendorf seit den 1990er Jahren ansässig gewordenen zahlreichen deutsch-stämmigen Aussiedlerinnen und Aussiedler aus der ehem. Sowjetunion, die seit den umfassenden Arbeitsplatzangeboten u.a. der ehem. Weberei ansässigen türkisch-stämmigen deutschen Familien sowie Flüchtlingszugänge mit Bleibeperspektive inkl. Familiennachzügen der jüngeren Vergangenheit und höheren Geburtenraten. Alle vorgenannten Gruppen der Stadtoldendorfer Stadtbevölkerung haben jeweils differenzierte, i.T. auch qualitativ anspruchsvolle und steigende bauliche Nachfragebedarfe. Hervorzuheben sind dabei u.a. die zahlreichen Wünsche nach flächenwirksamen zusammenhängenden Flächen, Nachbarschaften und Bauherrengemeinschaften für gemeinsames Bauen in Gruppen aber auch Häuserkäufe in vorhandenen Ortslagen.

Die Stadt sieht sich deshalb in der Verantwortung, neben ihren Bemühungen zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung Ihrer Infrastrukturangebote und Aufgaben als Grundzentrum dafür parallel entsprechende Flächen und Angebote zur Wohnbaunutzung bereit zu stellen.

Als Vorbereitung möglicher zukünftiger Bauleitplanungen soll in einem städtebaulich/ **rechnerischen Nachweis** das **Erfordernis einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung** in der Stadt Stadtoldendorf durch Überarbeitung und Aktualisierung des entsprechenden Kapitels des ehem. Siedlungsgutachtens von 1998 gutachterlich neu ermittelt werden.

Diese **neue Wohnbauflächenbedarfsermittlung** soll eine aktualisierte verbindliche Grundlage gegenüber dem Rat, der Stadtoldendorfer Bürgerschaft wie auch den Genehmigungsbehörden für zukünftige Entscheidungen hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung schaffen.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Untersuchungsgebiet

Die Stadt Stadtoldendorf ist Grundzentrum und Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf im Landkreis Holzminden.

Gemäß der regionalplanerischen Vorgabe der sog. „dezentralen Konzentration“ im ländlichen Raum, sollen u.a. im Interesse einer wirtschaftlich und organisatorisch vernünftigen Ausnutzung von Infrastrukturangeboten sowie zur Vermeidung zusätzlichen ungerichteten Verkehrsaufkommens, Siedlungsentwicklungen, die über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehen, auf Orte mit zentralörtlicher Funktion konzentriert werden. Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich somit auf das **Stadtgebiet Stadtoldendorf**.

## 2.2 Lage und Verkehrsanbindung

Die Anbindung Stadtoldendorfs an die umliegenden Städte und Gemeinden erfolgt über

- die durch die Stadt führenden Landesstraßen L 581 und L 583 (Lenne - Lobach) in Verbindung mit der in geringer Entfernung vorbeigehenden ca. 5 km nördlich gelegenen Bundesstraße B 64 (Holzminden - Eschershausen) sowie
- die in die Stadt führenden Kreisstraßen K 42 (Dassel), 47 (Deensen), 71 (Negenborn) und 81 (Dassel/ Linnenkamp).

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz ist über die B 64 zur Autobahnanschlussstelle der A 7 in Seesen (ca. 45 Min.) und in Northeim-Nord (ca. 30 Min) ebenso wie über die Autobahnanschlussstelle der A 2 in Bad Eilsen gegeben.

Das großräumige Verkehrsnetz wurde/wird im Raum Eschershausen / Stadtoldendorf lange Zeit insbesondere mit Durchgangsverkehr und einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr belastet. Im Zuge der Ost-West-Achse wurden für Stadtoldendorf Teile der überörtlichen Ortsdurchfahrt bereits vor Jahren durch eine Verlegung als kommunale Entlastungsstraße zwischen den Kreisstraßen K 81 und K 42 am südlichen Ortsrand realisiert. In diesem Jahr begannen die weiteren erste Bauarbeiten zur nördlichen Umfahrung Eschershausens im Zuge der B64neu.

Bahnverbindungen bestehen über den Bahnhof in Stadtoldendorf Richtung Kreiensen-Altenbeken bzw. Holzminden, so dass auch eine Anbindung an die gut 60 km entfernte Landeshauptstadt Hannover gegeben ist.

Buslinien vervollständigen die Verbindung zu den näher gelegenen kleinen und größeren Orten, z.B. Eschershausen, Grünenplan, Bodenwerder, Einbeck, Golmbach, Wangelstedt und Dassel. Besonders in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende sind die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs zu den genannten Orten lückenhaft.

## 2.3 Naturräumliche Einbindung

Die Stadt Stadtoldendorf liegt im nördlichen Sollingvorland auf der Stadtoldendorfer Hochfläche. Die Ortslage führt im Nordosten bis an den Kellberg heran. Nördlich des Stadtgebietes schließt sich der Homburgwald mit seinen ausgedehnten Zechsteinabbauten (Gips) an. Von Westen führt das in Teilen scharf eingeschnittene und bewaldete Hooptal mit dem Forstbach bis in das Stadtgebiet hinein. Südlich schließen sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Ortslage an. Durch diese weitgehend ausgeräumten Ackerflächen fließt der Eberbach von Süden her in das Stadtgebiet. Im Osten prägen die topographisch bewegten Landschaftsstrukturen um den Holzberg mit kleinräumigem Wechsel von Wald, Grünländereien und Ackerflächen das Bild.

Die naturräumliche Gliederung weist den Landkreis Holzminden dem **Naturraum** „Weser-Leine-Bergland“ (Nr. 8.2a) zu, der geomorphologisch durch Wechsel von lößbedeckten Becken und Talungen mit oftmals steil aufragenden Bergzügen und Hochflächen bestimmt wird. Die **naturräumliche Einheit** stellt die Stadtoldendorfer Hochfläche (371.02) dar. Die Hochfläche ist von Löß überdeckt, es dominiert die Ackernutzung.<sup>1</sup>

**Großklimatisch** gehört der Landkreis Holzminden zur nördlich gemäßigten Zone mit überwiegend maritimem Gepräge, wobei die Witterungsbeständigkeit durch die stark verwirbelnde Westwinddrift mit vorherrschenden West- und Südwestwinden bestimmt ist. Charakteristisch sind milde Winter und mäßig warme, regenreiche Sommer.

Im Bereich der Stadt Stadtoldendorf dominieren als **Leitbodentypen** Braunerden und Pseudogleye mit ihren jeweiligen Übergangsstufen, die als nährstoffreichere und frischere Böden überwiegend ackerbaulich genutzt werden. Im Hooptal finden sich waldbedeckte Rankerböden. Die heutige **potentielle natürliche Vegetation** ist der Perlgras-Buchenwald.

Die **Topographie** im Stadtgebiet ist durch den Anstieg in Richtung Norden und Nordosten zum Homburgwald und Kellberg gekennzeichnet, wobei das Gelände von ca. 200m ü. NN am westlichen Ortseingang im Einschnitt des Hooptales über ca. 240m ü. NN am südwestlichen Ortsausgang bis auf knapp 300m ü. NN am Fuß des Kellbergs ansteigt. In der Stadtmitte liegt um den Försterbergturm mit ca. 250m ü. NN eine herausragende Erhebung.

---

<sup>1</sup> Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 99 Göttingen. Hövermann 1963

Das **Orts- und Landschaftsbild** im Untersuchungsgebiet ist durch den kleinstädtischen, großzünftig durchgrünten Charakter der Ortslage und ihren Übergang in die Landschaft geprägt. Insbesondere die durch die kleinräumig bewegte Topographie bedingten Geländekanten und Hänge unterschiedlicher Größe und Neigung sind vielfach begrünt und extensiv gepflegt (z.B. als verwilderte Obstgärten) und erzeugen ein intensiv durchgrüntes Ortsbild.

## 2.4 Bauleitplanungen

Im **Flächennutzungsplan** der ehem. Samtgemeinde Stadtoldendorf sind der historische Siedlungsbereich von Stadtoldendorf ebenso wie die innerstädtischen Flächen entlang der Durchfahrtsstraßen überwiegend als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die im Norden, Nordosten und Osten daran angrenzenden Flächen sind als große zusammenhängende Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Südlich der Innenstadt sind beidseitig des Bahndamms je zwei kleinere Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen vorhanden. Insbesondere im Westen (Gipsplattenwerk Fa. La Farge/ Turmgips) und im Südwesten ist Stadtoldendorf von Gewerblichen Bauflächen (G) geprägt, sie sind in Stadtnähe durchzogen von Gemischten Bauflächen. Im Norden schließt sich an die vorhandene Wohnbaufläche eine weitere Gewerbliche Baufläche an (Gipsplattenwerk Fa. Knauf und Vereinigte Gipswerke), hier wird im Flächennutzungsplan bereits ein Hinweis auf den zu erwartenden Nutzungskonflikt gegeben.

Innerörtlich sind die, zwischen Innenstadt und Bahnhof an zentraler aber für diese Nutzungen städtebaulich relativ ungünstiger Stelle, historisch entstandenen Gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Deenser Straße sowie nördlich und südlich der Hoopstraße ebenfalls im F-Plan dargestellt.

Sowohl im Norden als auch im Nordosten sind, angrenzend an die Gewerblichen Bauflächen, Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Die ehemalige Mülldeponie ist ebenso wie der alte Steinbruch an der Deenser Straße als Fläche für Aufschüttungen dargestellt.

Prägend für den Siedlungsbereich Stadtoldendorfs sind auch verschiedene kleinflächige innerörtliche öffentliche Grünflächen, i.T. lt. F-Plan mit Zweckbestimmung für Festplatz oder Kinderspielplatz, zum großen Teil aber als öffentliche Park- oder Grünanlagen nutzbar. An den Außenbereichen des Ortes schließen sich der Friedhof und Kleingärten im Südwesten und die Sportanlagen mit dem Freibad im Süden sowie der Schießstand und Tennisplätze im Nordosten als zweckbestimmte Grünflächen an. Ebenfalls im Süden ist eine große Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt, hier liegt das Schulzentrum am Rumbuchsweg. Weite Teile der südöstlichen Umgebung von Stadtoldendorf sind als ehem. Kasernengelände nach Umnutzung zu Gewerbegebieten (GE) ausgewiesen.

Umgeben wird der Siedlungsbereich von Stadtoldendorf sowohl von Flächen für die Forstwirtschaft (im Nordosten und Westen) als auch von Flächen für die Landwirtschaft (im Süden und im Nordwesten). Im Südwesten verläuft die Grenze des Grundwasservorbehaltgebietes Solling. Südlich der Schule ist die Planung für ein Hochwasserrückhaltebecken dargestellt.

Der Stand der **verbindlichen Bauleitplanung** lässt erkennen, dass in der Stadt Stadtoldendorf neben verstärkten Bemühungen um eine ausgewogene Innenentwicklung und Nutzung baulicher Reserven auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in absehbarer Zeit notwendig erscheint:

Die für die Wohnbauentwicklung relevanten Bebauungspläne (B-Pläne) Nr.1 bis Nr.3 aus den späten 1950er Jahren und Nr.6 bis Nr.8/8a aus den 1960er Jahren sowie die neueren B-Pläne Nr. 03, 04, 06, 010, 012, 014, 015, 026, 027 und 032 umzeichnen bereits realisierte Wohnbauflächen. Über den Bestand an bereits realisierten Wohngebieten hinaus geht am südlichen Stadtrand aktuell lediglich der B-Plan Nr. 012 „Rumbuch-Süd“, in dem derzeit von 21 Bauplätzen nur noch ca. 5 Baugrundstücke zum Verkauf stehen. Die starke Nachfrage lässt erwarten, dass auch diese Bauplätze innerhalb kurzer Zeit veräußert werden.

## 3 Wohnbauflächenbedarf

Die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf sollte sich u.a. an dem zu erwartenden Bedarf an Wohneinheiten (WE) in den nächsten Jahren orientieren. Gemäß den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2012 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die geeigneten Kriterien zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind auf die Örtlichkeit bezogen abzustimmen und fundiert zu ermitteln. Regionalplanerische Vorgaben beziehen sich auf die dezentrale Konzentration auf Grund- und Mittelzentren im Landkreis (LK) und die Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der anzunehmende Bedarf resultiert zunächst aus der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung**, dabei werden Geburtenrate und Sterbeziffer gegeneinander aufgerechnet. Diese Rechnung geht sowohl für die Stadt Stadtoldendorf wie auch für ganz Südniedersachsen im Allgemeinen negativ aus, denn die starke Überalterung und bisher eher geringen Geburtenraten führen zu natürlich schrumpfenden Bevölkerungszahlen. Stadtoldendorf steht dabei jedoch aufgrund eines vergleichsweise höheren Anteils an jüngeren Einwohner/innen noch relativ gut da.

Zusätzlich bringen auch die in vielen Kommunen wachsenden Bevölkerungsanteile und Familien aus anderen Kulturkreisen mit mehreren Kindern in den letzten Jahren ergänzend wieder leicht wachsende Geburtenraten. Dies ist in den Bedarfsprognosen bei der Eigenentwicklungsrate zukünftig stärker zu berücksichtigen.

Ein darüber hinaus zu erwartender Mehrbedarf ist im Umfeld des Landkreises Holzminen punktuell in einzelnen Kommunen dennoch vorrangig durch **Wanderungen** zu begründen:

Hier ergibt sich für die Stadt Stadtoldendorf bei kleinräumiger Betrachtung durch ansteigende Zuwanderungen aus dem innereuropäischen - hauptsächlich südosteuropäischen - Ausland, die Ausweitung der Familiengruppen deutsch-stämmiger Aussiedler/innen aus der ehem. Sowjetunion sowie die außereuropäischen Flüchtlingszugänge mit Bleibeperspektive inkl. Familien nachzügen aufgrund dieser örtlichen Besonderheiten ein differenziertes Bild, das in den letzten Jahren nach einer längeren Phase des Bevölkerungsrückgangs erstmalig wieder zu einem leichten Bevölkerungszuwachs führt.

Den nachfolgenden Prognosen sind dafür die **Zuwächse von ca. + 2,2 %** aus der Zeitspanne **2010 - 2015** zugrunde gelegt: Die Besonderheiten des anfänglich unregelmäßigen anschließenden Flüchtlingszustromes in 2015/16 bleiben somit bewusst unberücksichtigt, um ein „schiefes“ Bild durch diese historisch besondere Situation zu vermeiden.

Gemäß Einwohner/innenstatistik der SG Eschershausen-Stadtoldendorf konnte - bereinigt um die kurzfristigen Flüchtlingszugänge ohne Bleibeperspektive - bis 2017 ein Zuwachs auf + 4,4% verzeichnet werden.

Alle Zahlen der Bevölkerungsentwicklung sowohl der letzten Jahre als auch in der Prognose schaffen zusammen mit der Altersstruktur der örtlichen Bevölkerung die Basis für eine begründete und fundierte Wohnbauflächenbedarfsermittlung.

Insbes. in der nachfolgenden Tabelle 1 ist im Vergleich der absoluten Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Stadtoldendorf mit der Samtgemeinde (SG) sowie dem Landkreis im Ergebnis zusammengefasst erkennbar, dass sich die Bevölkerungszahlen besonders in den letzten Jahren, wie auch kurzzeitig in der Nachwendezeit, positiver entwickelt haben als im LK-Durchschnitt oder im Vergleich zu den ländlicher strukturierten Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde.

Dieser Trend ist auch aus dem Grund begrüßenswert, als er allgemein zur **Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Kernstadt als Grundzentrum** beiträgt.

### 3.1.1 Bestand seit 2001

**Tab. 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadt Stadtoldendorf / SG Stadtoldendorf-Eschershausen/ LK Holzminden 2001 bis 2015 jeweils 31.12.**

Jahr	Stadt Stadtoldendorf		SG Eschershausen- Stadtoldendorf		LK Holzminden	
	2001	6.266		10.914		80.866
2002	6.224	- 0,7%	10.824	- 0,8%	80.338	- 0,7%
2003	6.152	- 1,2%	10.673	- 1,4%	79.715	- 0,8%
2004	6.043	- 1,8%	10.505	- 1,6%	78.683	- 1,3%
2005	5.957	- 1,4%	10.391	- 1,1%	77.918	- 1,0%
2006	5.855	- 1,7%	10.214	- 1,7%	76.888	- 1,3%
2007	5.806	- 0,8%	10.146	- 0,7%	76.103	- 1,0%
2008	5.663	- 2,5%	9.969	- 1,7%	75.092	- 1,3%
2009	5.599	- 1,1%	9.856	- 1,1%	74.094	- 1,3%
<i>Basisjahre für Prognose</i>						
<b>2010</b>	5.478	- 2,16%	9.668	- 1,9%	73.240	- 1,2%
<b>2011</b>	5.457 (LK) 5.664 (Z)	- 0,4% + 3,4 %	15.869 <sup>3</sup>		72.423	- 1,1%
<i>Z - Auswirkungen des Zensus, veröffentlicht in amtlicher Statistik des LSKN</i>						
<b>2012</b>	5.430 (LK) 5.638 (Z)	- 0,5 % - - 0,4 %	15.776 <sup>3</sup>	- 0,6%	71.935	- 0,7%
<b>2013</b>	5.601	+ 3,2 % - 0,6 %	15.730 <sup>3</sup>	- 0,3%	71.877	- 0,1%
<b>2014</b>	5.553	- 0,9%	15.614 <sup>3</sup>	- 0,7%	71.429	- 0,6%
<b>2015</b>	5.603	+ 0,9%	15.791 <sup>3</sup>	+ 1,1%	71.650	+ 0,3%
<b>2010 bis 2015</b>	<b>+ 125 EW</b>	<b>+ 2,28%</b>	<b>- 78 (seit 2011)</b>	<b>- 0,5 %</b>	<b>- 1.590</b>	<b>- 2,2 %</b>

Quelle: Landkreis Holzminden (LK), Regionalplanung, Aktualisierung nach Zensus 2011 sowie Vervollständigung durch Originaldaten des LSKN, Stand: 2018

1 seit 01.01.2011 Fusion der SG Stadtoldendorf mit der SG Eschershausen

Aus der Übersicht in Tab. 1 wird deutlich, dass bis 2012 durchgängig negative Gesamtzahlen die Entwicklung prägten. Seitdem verzeichnet die Stadt Stadtoldendorf eine vergleichsweise positive - bereinigt durch den Zensus - wieder ansteigende Gesamtzahlentwicklung bis 2015 und darüber hinaus. Besonders im Vergleich zur Samtgemeinde und zum Landkreis insgesamt ist die aktuellere Entwicklung bemerkenswert. Gemäß Einwohner/innenstatistik der SG Eschershausen-Stadtoldendorf konnten - bereinigt um die kurzfristigen Flüchtlingszugänge - **bis 2017 weitere ca. 2 % Zuwachs** verzeichnet werden. Derzeit leben laut Landesamt für Statistik (LSKN) 5.759 Menschen in der Stadt Stadtoldendorf, für die es gilt auch langfristig eine Bleibe- und Wohnperspektive zu schaffen.

Um aber zu vermeiden, dass eine längerfristige Prognose zu sehr auf temporäre Besonderheiten der Entwicklung eingeht, werden die Basisjahre 2010 bis 2015 für die Prognose gewählt. Dies entspricht auch dem Zeitraum, auf dem die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025 vom Landesamt für Statistik Niedersachsen in 2017 aufbaut.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die Wanderungsbilanz für die Stadt Stadtoldendorf zwischen 2001 und 2015 dargestellt:

**Tab. 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen  
in der Stadt Stadtoldendorf 2001 bis 2015 jeweils 31.12.**

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz	Wanderungsbilanz	Zu-/Abnahme jährlich	Zu-/Abnahme Summe
2001	6.266	- 33	- 9	- 42	
2002	6.224	- 25	- 47	- 72	
2003	6.152	- 46	- 63	- 109	
2004	6.043	- 33	- 53	- 86	
2005	5.957	- 39	- 63	- 102	
2006	5.855	- 45	- 4	- 49	
2007	5.806	- 51	- 92	- 143	
2008	5.663	- 22	- 42	- 64	
2009	5.599	-47	- 73	- 120	- 787 - 12,5 %
<i>Basisjahre für Prognose</i>					
2010	5.479	- 47	+ 25	- 22 + 185	- 22 + 185
2011	5.457 (LK) 5.664 (Z)	- 35	+ 6	- 27 - 26	- 49 + 159
<i>Z - Auswirkungen des Zensus, veröffentlicht in Amtlicher Statistik des LSKN</i>					
2012	5.430 (LK) 5.638 (Z)	- 42	+ 6	+ 171 - 37	+ 122
2013	5.601	- 32	- 16	- 48	+ 75
2014	5.554	- 39	+ 88	+ 49	+125
2015	5.603	- 26	+ 182	+ 119	+ 2,28 %

Quelle: Landkreis Holzminden (LK), Regionalplanung, Aktualisierung nach Zensus 2011 sowie Vervollständigung durch Originaldaten des LSKN, Stand: 2018

Die anhaltende natürliche Bevölkerungsabnahme ist begründet durch einen Sterbeüberschuss bzw. ein Geburtendefizit mit einem Durchschnitt von gerundet -35 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Jahr.

#### 1. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beträgt im Durchschnitt - 35 EW pro Jahr

Die Auswirkungen des Zensus sind in Stadtoldendorf deutlich positiv zu verzeichnen gewesen, weshalb ein Blick auf die absoluten Zahlen der jährlichen Wanderungsbilanz zusätzlich sinnvoll ist. Auch hierin zeigt sich die leicht positive Tendenz der letzten Jahre, die in 2015 / 2016 (mit + 182 Menschen) gipfelte. Die aktuellen Zahlen des LSKN zeigen, dass die Menschen auch in 2017 noch da sind, jedoch die Zuwanderung nicht in gleicher Höhe weiter gegangen ist.

In der nachfolgenden Tabelle 3 wird zusätzlich noch im Detail auf die derzeitige Altersstruktur der Bevölkerung eingegangen. Sie zeigt sich im Vergleich zu Samtgemeinde und Landkreis ebenfalls different:

**Tab. 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich der Stadt Stadtoldendorf / SG Eschershausen-Stadtoldendorf / LK Holzminden im Jahr 2016**

	Stadt Stadtoldendorf		SG Eschershausen- Stadtoldendorf		LK Holzminden*	
	absolut	in %	absolut	In %	absolut	In %
<b>0 bis 5 Jahre</b>	356	<b>6,20 %</b>	772	<b>4,9 %</b>	2.528	<b>3,5 %</b>
davon weiblich	156	43,8 %	363	47,0 %	1.242	49,1 %
<b>6 bis 15 Jahre</b>	538	<b>9,40 %</b>	1.369	<b>8,7 %</b>	5.941	<b>8,3 %</b>
davon weiblich	270	50,2 %	666	48,7 %	2.878	48,4 %
<b>16 bis 20 Jahre</b>	319	<b>5,60 %</b>	821	<b>5,2 %</b>	3.956	<b>5,5 %</b>
davon weiblich	151	47,3 %	383	46,7 %	1.882	47,6 %
<b>21 bis 30 Jahre</b>	669	<b>11,70 %</b>	1.580	<b>10,1 %</b>	7.700	<b>10,8 %</b>
davon weiblich	314	46,9 %	726	46,0 %	3.473	45,1
<b>0 bis 30 Jahre</b>	<b>1.882</b>	<b>32,9 %</b>	<b>4.542</b>	<b>29,0 %</b>	<b>20.125</b>	<b>28,1 %</b>
<b>31 bis 45 Jahre</b>	877	<b>15,30 %</b>	2.376	<b>15,2 %</b>	10.798	<b>15,1 %</b>
davon weiblich	426	48,6 %	1.134	47,7 %	5.276	48,9 %
<b>46 bis 65 Jahre</b>	1.689	<b>29,50 %</b>	4.989	<b>31,8 %</b>	22.504	<b>31,4 %</b>
davon weiblich	833	49,3 %	2.467	49,5 %	11.261	50,0 %
<b>66 bis 80 Jahre</b>	883	<b>15,45 %</b>	2.676	<b>17,1 %</b>	12.889	<b>18,0 %</b>
davon weiblich	485	54,9 %	1.420	53,1 %	6.746	52,3 %
<b>Über 80 Jahre</b>	391	<b>6,85 %</b>	1.094	<b>7,0 %</b>	5.343	<b>7,5 %</b>
davon weiblich	264	67,5 %	692	63,1 %	3.420	64,0 %
Gesamt	5.722	100 %	15.677	100 %	71.659	100 %
davon weiblich	2.899	50,7 %	7.851	50,1 %	36.178	50,5 %

Quellen: Samtgemeinde Eschershausen – Stadtoldendorf Stand 31.12.2016

\* © Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016. LSN-Online: Tabelle A100002G

- Bevölkerung nach Altersgruppen in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.11.2016).

Die Aufteilung der Altersgruppen weicht leicht voneinander ab

Die Stadt Stadtoldendorf verzeichnete im Jahr 2016 im Vergleich einen deutlich höheren Anteil an 0 bis 30-Jährigen (Potenzial an Bauwilligen!) als die SG oder der LK. Eine lokale Besonderheit, die auch später bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung Berücksichtigung finden sollte.

### 3.1.2 Prognosen bis 2025

Für den Landkreis Holzminden und damit auch die Stadt Stadtoldendorf wurde mit Stand 01/2017 im Rahmen des BMVI-Modellvorhabens „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2015-2035 erarbeitet. Der Berechnung liegen komplizierte Annahmen zugrunde, die Ergebnisse sind demnach jedoch in ihrer Aussagekraft auf Ortsteilebene unscharf, außerdem sind örtliche Besonderheiten hierin nicht ausreichend berücksichtigt. Sie errechnet für den mittleren Fall eine Abnahme der Bevölkerung bis 2025 um - 7,5 %.

Ebenfalls einen Anhaltspunkt gibt die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Niedersachsen, die vom LSN 2017 auf Samtgemeindeebene errechnet wurde. Als Basisjahre für die Prognose wurden die Jahre 2010 bis 2015 jeweils mit Stand vom 31.12. angesetzt. Der Bevölkerungsvorausberechnung liegt die einfache Annahme zugrunde, dass in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bevölkerung geschehen ist. Das Verfahren gibt also allen kommunalen Entscheidungsträgern die Information an die Hand, "*was passiert, wenn nichts passiert*". Nimmt man allerdings die aktuellen Zahlen einschl. Zuwanderung, ist das Bild verzerrt. Dies gilt auch für die Stadt Stadtoldendorf. Örtliche Besonderheiten sind gar nicht berücksichtigt. Diese Prognose würde für die Stadt Stadtoldendorf eine Zunahme der Bevölkerung bis 2025 um + 4,5 % errechnen.

Aus diesen erheblichen Differenzen wird sehr deutlich, dass eine Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten von Vorteil für eine fundierte Prognose ist.

Als Basisjahre für die vorliegende Prognose werden die Jahre 2010 bis 2015 jeweils mit Stand vom 31.12. wie in der *Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung Nds. (LSN 2017)* zugrunde gelegt. In den Jahren 2010 - 2015 ist die Stadtbevölkerung insg. um + 2,28 % gestiegen.

Darauf aufbauend wird die Bevölkerungsprognose in drei Varianten durchgerechnet:

1. Minimalprognose  
nimmt ein anhaltendes konstantes Geburten-/Sterbedefizit und keine Wanderungsgewinne an  
= erneuter Bevölkerungsrückgang um - 6,25 %
2. Mittelprognose  
**nimmt mit anhaltend konstantem Geburten-/Sterbedefizit die Wanderungsgewinne der Basisjahre von erhöhtem Niveau mit leichter Abnahme an**  
**= leichte Zunahme bis Stagnation der Gesamtbevölkerungszahlen um + 2,28 %**
3. Maximalprognose  
nimmt mit anhaltend konstantem Geburten-/Sterbedefizit die Wanderungsgewinne der Basisjahre von erhöhtem Niveau ohne tendenzielle Abnahme an und berücksichtigt die weiteren Zuwächse 2015 - 2017  
= deutliche Zunahme der Gesamtbevölkerungszahlen um + 4,45 %

#### 2. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:

- **Für die Stadt Stadtoldendorf wird die Mittelprognose der Bevölkerungsentwicklung als realistisch angesehen und auf die Bedarfsermittlung angewendet.**

## 3.2 Berechnungsgrundlagen

### 3.2.1 Eigenentwicklung

Die Begrenzung der Wohnbaulandentwicklung einer Gemeinde auf ihre Eigenentwicklung gilt streng genommen nur für Gemeinden ohne zentrale Bedeutung. Für das Grundzentrum Stadt Stadtoldendorf sollen die allgemeingültigen Berechnungsgrundlagen und Werte trotzdem angewandt werden, da dadurch eine gute Möglichkeit genutzt wird, eine realistische und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter der Prämisse der Reduzierung von Flächeninanspruchnahme für eine Kleinstadt in einem langanhaltend schrumpfenden Landkreis vorzudenken.

Realistische Werte für die Eigenentwicklung variieren gem. BMVBS-Online-Publikation Nr. 20/2012 in bundesweit ausgesuchten Beispielregionen zwischen **1,5 WE / 1000 EW / Jahr für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bis hin zu 4,5 WE / 1.000 EW / Jahr in Oberzentren**. Andere Berechnungen orientieren sich an den vorhandenen Flächen und geben 3 % bis 5 % der Flächen hinzu. Dies wird jedoch als nicht nachhaltig eingestuft, da dies dem Ziel einer Flächenreduzierung entgegenläuft.

Für die Eigenentwicklung in der Stadt Stadtoldendorf wird ein Wert von 1,75 WE / 1.000 EW pro Jahr angenommen. Diese Entwicklungsrate begründet sich durch bzw. beinhaltet folgende Kriterien und örtlichen Besonderheiten:

- Ein im Vergleich höherer Anteil an 0 bis 30-Jährigen (Potenzial an Bauwilligen) als in der SG und im LK
- ein im Vergleich deutlich geringerer Anteil an 66 bis 80-Jährigen (Gruppe für Risikoleerstände) als in der SG und im LK
- die Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil türkisch-stämmiger Deutscher, die in der 2. Generation in der Familiengründungsphase sind sowie einem hohen Anteil Russland-deutscher Mehrpersonenhaushalten, die jetzt in der 1. Generation in die Familiengründungsphase gehen
- gute Ausstattung an Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Versorgungsangeboten.

Die Eigenentwicklungsrate berücksichtigt darüber hinaus folgende für alle in ländlichen Räumen liegende Gemeinden:

- Die fortschreitende Aufgabe von Dreigenerationenhaushalten (Rückgang der Wohnungsbelegungsdichten auf 2,2 Personen je Haushalt)
- die gestiegenen Wohnflächenansprüche
- Ausgleich für ersatzlose Gebäudeabriss (Rückbau)
- Ausgleich für Gebäudeleerstände und Risikoleerstände, die nicht dem Markt zugeführt werden bzw. nicht vermarktbar sind
- Ausgleich von Umnutzungen von ehem. für Wohnzwecke genutzten Gebäuden zu anderweitigen Nutzungen.

### **3. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:**

- **Für die Stadt Stadtoldendorf wird mit einer potenziellen Eigenentwicklung von 1,75 WE pro Jahr pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner gerechnet.**

### **3.2.2 Belegungsdichte**

Die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner je bewohnter Wohnung liegt laut Zensus 2011 in der Stadt Stadtoldendorf bei 2,2. Diese Zahl wird der Einfachheit halber auch für den Prognosezeitraum angenommen. (siehe [www.Ergebnisse.zensus2011.de](http://www.Ergebnisse.zensus2011.de), Zugriff 11.10.2018)

### **4. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:**

- **Die durchschnittliche Belegungsdichte wird mit 2,2 Personen pro Wohneinheit (WE) angenommen.**

### 3.2.3 Berechnungen zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Stadt Stadtoldendorf 2018 bis 2025

#### Annahmen im Überblick

1. natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt - 35 EW pro Jahr
2. Mittelprognose der Bevölkerungsentwicklung von + 2,2 %
3. potenzielle Eigenentwicklung von 1,75 WE pro Jahr pro 1.000 EW
4. durchschnittliche Belegungsdichte 2,2 Personen pro WE.

#### 1. Minimalprognose

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz = 0	Zu-/Abnahme 5-jährlich in %
2015	5.603	- 175	0	- 175 / - 3,1 %
2020	5.428	- 175	0	- 175 / - 3,2 %
2025	5.253			
		<b>-350</b>		<b>- 350 / - 6,25 % = - 159 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= - 81 WE</b>

#### 2. Mittelprognose

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz (Ø +60 / +35 jährl.)	Zu-/Abnahme 5-jährlich
2015	5.603	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2020	5.728	- 175	+ 175	- / - 0
2025	5.728			
		<b>- 350</b>	<b>+ 475</b>	<b>+ 125 / + 2,2 % = + 56 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= + 134 WE</b>

#### 3. Maximalprognose (wie Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nds.)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz (Ø +60 jährlich)	Zu-/Abnahme 5-jährlich in %
2015	5.603	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2020	5.728	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2025	5.853			
		<b>- 350</b>	<b>+ 600</b>	<b>+ 250 / + 4,45 % = + 114 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= + 192 WE</b>

### 3.3 Aufnahme und Bewertung vorhandener baulicher Reserven im Bestand

Um dem im § 1a BauGB genannten Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, muss vor Neuausweisungen möglicher Wohnenerweiterungsflächen überprüft werden, in welchem Umfang innerörtlich **vorhandene bauliche Reserven im Bestand** zur Verfügung stehen könnten:

#### 3.3.1 Unterlagen für die Erfassung

Belege der erforderlichen Bestandsaufnahmen sind die vonseiten der Stadt Stadtoldendorf aktuell zusammengetragenen Grundlagen aus der kommunalen **Bauleitplanung**, dem amtlichen kommunalen **Einwohnermelderegister** sowie aus den von Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung selbst erhobenen Ergebnissen für ein örtliches **Baulücken- und Leerstandskataster**.

Mit dieser Vorgehensweise wurde bewusst auf die Verwendung auch alternativ angebotener Grundlagen sonstiger Behörden wie z.B. den Angeboten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), der Katasterämter o.ä. verzichtet: Nach den erfolgten Erhebungsarbeiten mit eigenen „Bordmitteln“ im Verlauf des Jahres 2018 konnte im Nachgang deutlich erkannt werden, wie positiv sich diese Arbeiten auf das Problembewusstsein aller daran beteiligten örtlichen Verantwortlichen ausgewirkt haben.

Die Ergebnisse der Bestandserhebungen sind aus Datenschutzgründen im vorliegenden Endbericht nur in **kumulierten numerischen Zusammenfassungen** dargestellt, die keine personenbezogenen Rückschlüsse zulassen. Detaillierte zeichnerische Darstellungen und Objektlisten mit einzelnen Adressenangaben können bei Nachweis eines berechtigten Interesses im Einzelfall bei der Stadtverwaltung Stadtoldendorf nachgefragt werden.

#### 3.3.2 Restflächen in ausgewiesenen aber noch nicht realisierten Siedlungsgebieten

Restflächen, für die verbindliche Bauleitplanungen (B-Plan) erforderlich sind aber noch nicht realisiert sind, existieren im Stadtgebiet aktuell nur noch im zukünftigen Baugebiet „Rumbruch-Süd“, das B-Plan Verfahren läuft:

Von ca. 2 ha Bruttobauland (BBL) sind derzeit ca. 1,5 ha bereits reserviert, ca. 0,5 ha noch frei.

#### 3.3.3 Baulücken gem. §§ 30 und 34 BauGB

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden hierbei zunächst alle aktuell freien Baulücken in durch B-Pläne abgesicherten Gebieten gem. § 30 BauGB sowie im sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB erhoben.

Ermittelt wurden insges. 16 unterschiedlich große Baulücken für entsprechend ca. 19 Baugrundstücke/-plätze mit den für Stadtoldendorf üblichen städtebaulichen Bebauungsdichten und Wohnformen.

Eine Überprüfung der einzelnen Flächenverfügbarkeiten durch Eigentümerbefragungen konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht durchgeführt werden. Erfahrungsgemäß ist eine hundertprozentige und kurzfristige Verfügbarkeit der aufgezeigten Flächen i.d.R. nicht zu erwarten, jedoch sind Realisierungschancen von Baulückenbebauungen mittelfristig grds. durchaus als realistisch einzuschätzen. Laut landesweiter Wohnbauland-Umfragen und langjähriger Planererfahrungen liegt der Anteil der in einem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine Bebauung tatsächlich verfügbaren Fälle max. bei ca. 1/2 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbaulandreserven in Baulücken. Dies entspricht rechnerisch ca. 9 Baugrundstücken/-plätzen.

Bei den so rechnerisch zugrunde zu legenden Fällen handelt es sich um Bebauungsmöglichkeiten sowohl für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) wie im Einzelfall auch für größere Bauvolumen wie z.B. für Doppelhäuser (DH) und/oder kleinere Mehrfamilienhäuser (MFH). Zur Vereinfachung wurde bei der Errechnung des Angebotes je Baugrundstück/-platz ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. Dies ergibt i. d. Summe eine durch Baulückenbebauungen im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandenen baulichen **Reserve bis 2025 von ca. 13 WE**.

Nicht einbezogen wurden dabei solche Baulücken, die nach örtlicher Inaugenscheinnahme aus Gründen einer städtebaulich ungünstigen Situation wie z.B. einem schlechten Grundstückszuschnitt, Störeinflüsse oder einer schwierigen Erschließung wenig marktfähig erscheinen oder aus Gründen des Naturschutzes und/ oder Landschafts- bzw. Ortsbildes erhalten bleiben sollten.

Ebenfalls nicht miteinbezogen wurden derzeit vorhandene freie Baugrundstücke in Gewerbegebieten (GE) bzw. Gewerblichen Bauflächen (G) sowie Sondergebieten (SO) bzw. Sonderbauflächen (S), in denen Wohnnutzungen nur in eng begrenztem Umfang für betriebszugehöriges Wohnen zulässig sind.

Im Prognosezeitraum bis 2025 möglicherweise durch Gebäudeabbrüche und Grundstücksfreiräumungen zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand neu dazukommende Baulücken sind als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.4 Gebäudeleerstände in der bebauten Ortslage

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden des Weiteren alle aktuell leerstehenden innerstädtischen Gebäude im Stadtgebiet erhoben. In einem allgemein anerkannten Verfahren wurden dazu alle Gebäude erfasst, in denen bei Abgleich mit dem kommunalen örtlichen Einwohnermelderegister keine Personen gemeldet sind.

Ermittelt wurden aktuell insges. 24 Fälle in 15 zum Wohnen genutzten leerstehenden EFH, DH und kleineren MFH. Die städtebauliche Prüfung (Gebäudetyp, Lage, Nachbarschaft, Stadtbild u.a.) dieser leerstehenden Wohnobjekte ergab, dass der Großteil dieser 15 Objekte auch zukünftig wieder einer qualitativollen Wohnnutzung zugeführt werden könnte.

Es ist jedoch trotzdem davon auszugehen, dass die ermittelten Fälle innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2025 nicht alle neu vermarktet werden, sondern z.B. mit ersatzlosem Abriss, direkten Erbschaften, persönlichen Besonderheiten o.ä. nicht als zusätzliche freie Reserve auf dem Angebotsmarkt erscheinen. Der Anteil der in dem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine neue Weiter-/ Wiedernutzung tatsächlich verfügbaren Fälle wird im Durchschnitt mit ca. 3/4 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbaulandreserven durch Gebäudeleerstände angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 12 Fällen.

Zur Vereinfachung wurde auch hier unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudegrößen bei der Errechnung des Angebotes je einzeltem Gebäudeleerstand ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. In der Summe ergibt die Bestandsaufnahme der Gebäudeleerstände im Stadtgebiet Stadtoldendorf eine vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 18 WE**.

In allen sonstigen Fällen, bei denen durch Augenschein derzeit ebenfalls Gebäudeleerstände erkennbar aber dennoch Personen gemeldet sind, wird davon ausgegangen, dass sie nur zwischenzeitlich eine scheinbare zusätzliche bauliche Reserve im Bestand darstellen. Mögliche Gründe sind z.B. Leerstände wg. bereits erfolgter Verkäufe oder laufender Verkaufsverhandlungen für eine Gebäudesanierung mit Weiternutzung, zeitweise Abwesenheiten etwa durch Krankheits- bzw. Pflegefälle u.a.

Im Prognosezeitraum bis 2025 möglicherweise noch zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand neu dazukommende Leerstände innerstädtischer Wohngebäude sind ebenfalls als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.5 Risikoleerstände Ü80

Für mehrjährige Prognoseaussagen sind auch Wohngebäude zu betrachten, die derzeit noch genutzt sind, in denen jedoch im Laufe des Prognosezeitraumes zusätzliche Gebäudeleerstände entstehen könnten:

Dazu ist es üblich, die Anzahl derjenigen Fälle zu ermitteln, in denen nach Einwohnermelderegister aktuell nur noch 1 Person in einem selbstgenutzten Anwesen mit mindestens 80 Jahren oder darüber lebt. Diese Fälle können erfahrungsgemäß die potenziellen Leerstände der Zukunft werden. Nicht dazu gezählt sind Altenwohnanlagen u.ä. Einrichtungen.

Ermittelt wurden aktuell insges. 63 Fälle. Der weitaus größte Teil davon befindet sich innerhalb der Wohnbaugebiete außerhalb des historischen Stadtkernes.

Erfahrungsgemäß werden die ermittelten Fälle innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2025 nicht alle neu vermarktet werden, sondern z.B. ebenfalls mit direkten Erbschaften, längeren Lebensaltern etc. nicht als zusätzliche freie Reserve auf dem Angebotsmarkt erscheinen. Der

Anteil der in dem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine neue Weiter-/ Wiedernutzung tatsächlich verfügbaren Fälle wird im Durchschnitt mit ca. 1/3 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbauandreserven durch Risikoleerstände angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 20 Fällen.

Da es sich dabei i.d.R. um freistehende EFH und weniger größere Bauten handelt, wird für diese Erhebungsfälle ein rechnerischer Wert von 1 WE je Einzelfall angesetzt. Dies ergibt i.d. Summe eine durch Risikoleerstände im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 20 WE.**

Auch hier sind Fälle, die heute zwar noch unter 80 Jahre alte Bewohner/innen betreffen, die aber im Laufe der kommenden Jahre in die Gruppe der Risikoleerstände zunehmend „hineinwachsen“, zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand der Risikoleerstände als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.6 Umnutzungspotenziale und Nachverdichtungen

Bei der Einschätzung vorhandener baulicher Reserven im Bestand nicht unberücksichtigt bleiben sollten Umnutzungen von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden/-teilen zu Wohnungen:

Der Gebäudebestand im Stadtgebiet Stadtoldendorf umfasst ca. 2.000 Einzelgebäude. Davon entfallen ca. 1.500 Gebäude auf Baulichkeiten bereits mit vorwiegend Wohnnutzungen (Wohngebäude) sowie ca. 500 Gebäude auf Bauten bisher ohne Wohnnutzung.

Gem. Erfahrungswerten für vergleichbare kleinstädtische Kommunen gelten von letztgenannten Gebäuden i.d.R. ca. 5% als bauliches Umnutzungspotenzial. Dies entspräche in Stadtoldendorf ca. 25 Gebäuden.

Erfahrungsgemäß ist eine hundertprozentige Umsetzung der rechnerisch ermittelten potenziellen Umnutzungsfälle auch hier nicht zu erwarten. Als realistisch wird eine Umsetzungsquote von 1/4 angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 6,25 Umnutzungsprojekten.

Bei den so rechnerisch zugrunde zu legenden Fällen muss davon ausgegangen werden, dass es sich erfahrungsgemäß um Umnutzungsmöglichkeiten sowohl für kleinere als auch größere Bauvolumen handelt. Und dabei nicht nur für Eigentumsobjekte sondern zunehmend auch für Mietobjekte. Zur Vereinfachung wurde deshalb auch hier bei der Errechnung des Angebotes je realisiertem Umnutzungsfall ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. Dies ergibt i.d. Summe eine durch Umnutzungen im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 10 WE.**

Städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung etwa durch Erhöhung der baulichen Grundstücksausnutzungen mit Erschließung und Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile (Hinterlieger) sind im Stadtgebiet Stadtoldendorf nahezu kaum zu finden. In Einzelfällen (z.B. innerhalb der sehr stark verdichteten Altstadt) hat sich nach Abrissen nicht mehr zu haltender Altbausubstanz ohne Neubebauung sogar gegenteilig gezeigt, dass zusätzlich gewonnene Freiräume städtebaulich auch ein Gewinn sein können.

Heutige größere zusammenhängende Freiraumflächen in der bebauten Ortslage sollten entweder wegen stark hängigem Gelände und/ oder wegen einer für Stadtklima, Freizeit und Erholung sowie Stadtbild bedeutsamen Grünzonenfunktion weiterhin von Bebauung freigehalten bleiben.

### 3.4 Realer Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025

Bei Zusammenstellung der einzelnen Erhebungen an baulichen Reserven im Bestand ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Bauliche Reserven im Bestand	Anzahl Wohneinheiten (WE)
Restflächen in geplanten Baugebieten („Rumbruch-Süd“)	21 (davon aktuell bereits 16 reserviert)
Baulücken	13
Gebäudeleerstände	18
Risikoleerstände	20
Umnutzungspotenziale	10
	<b>81</b>

Mit den ca. 134 WE der Mittelprognose verblieben demnach noch ca. 53 WE für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Dies bedeutet in Flächengrößen:

- bei eher niedrigerer Bebauungsdichte (12 WE/ha, freistehende EFH, eher größere Grundstücke) ca. **4,5 ha BBL**
- bei mittlerer Bebauungsdichte (14 WE/ha, Doppelhäuser, kleinste Grundstücke) ca. **4,0 ha BBL**
- bei hoher Bebauungsdichte (16 WE/ha, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) ca. **3,5 ha BBL**.

## 4 Hinweise für das weitere Vorgehen

Mit Abschluss von B-Planverfahren, Verkauf und Erschließung des aktuell laufenden Baugebietes „Rumbruch-Süd“ werden zur planerischen Vorbereitung der Umsetzung des in Kap. 3 ermittelten zusätzlichen realen Wohnbauflächenbedarfs **weitere Bauleitplanungen** erforderlich:

Aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) der ehem. Samtgemeinde Stadtoldendorf sowie dem Wohnbauflächenentwicklungsgutachten von 1998 sind dabei folgende bisher noch nicht entwickelte Standorte zu betrachten:

**Aus dem Siedlungsgutachten 1998 übernommen und bereits rechtswirksam im F-Plan dargestellt, d.h. nur Aufstellung B-Plan:**

- „Erweiterung Rodekamp“ / „Westlich Mardieksweg“ (ca. 3,5 ha, noch komplett frei, Entwicklung in Bauabschnitten z.B. von Süd nach Nord)

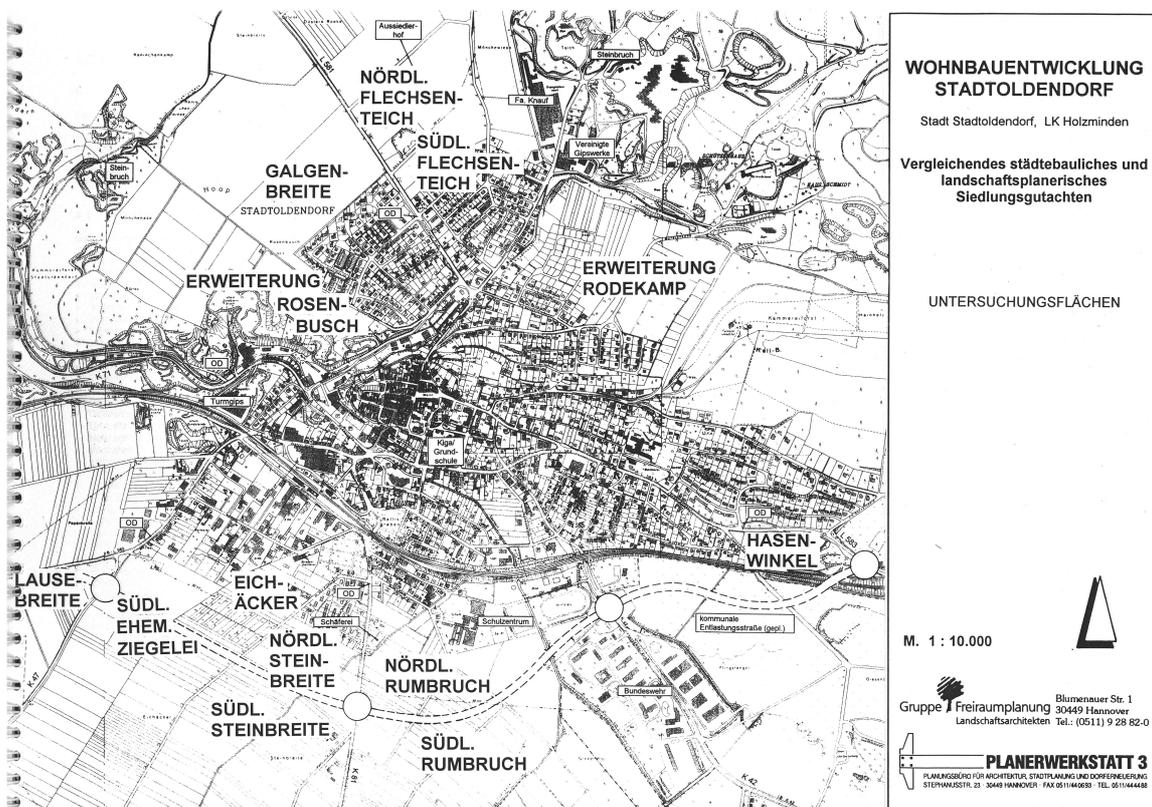
**Noch nicht im F-Plan dargestellt, aus dem Siedlungsgutachten 1998 aber weiterhin städtebaulich denkbar, d.h. Parallelverfahren Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan:**

- „Erweiterung Rosenbusch“ (ca. 1 ha)
- „Galgenberg“ (aufwändige neue Erschließung von der freien Strecke L 581)
- „Hasenwinkel“ (ca. 3 ha, hohe Lärmeinträge von Bahnlinie und L 583)

Noch nicht im F-Plan dargestellt und aus dem Siedlungsgutachten 1998 derzeit nicht weiter zu verfolgen bzw. eher ungeeignet:

- „Nördl.+Südl. Flechsensteich“ (Biotope)
- „Rumbruch südl. K 81“ (zu ablegen)
- „Nördlich Steinbreite“ (offene Trassenführung Umfahrungsstraße)
- „Eichacker“ (dito)
- „Südl. ehem. Ziegelei“ (dito)
- „Lausebreite“ (dito)

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei erstmaligen Neuausweisungen im F-Plan ggf. bestehende Darstellungen im gleichen Zuge zurückzunehmen sind.

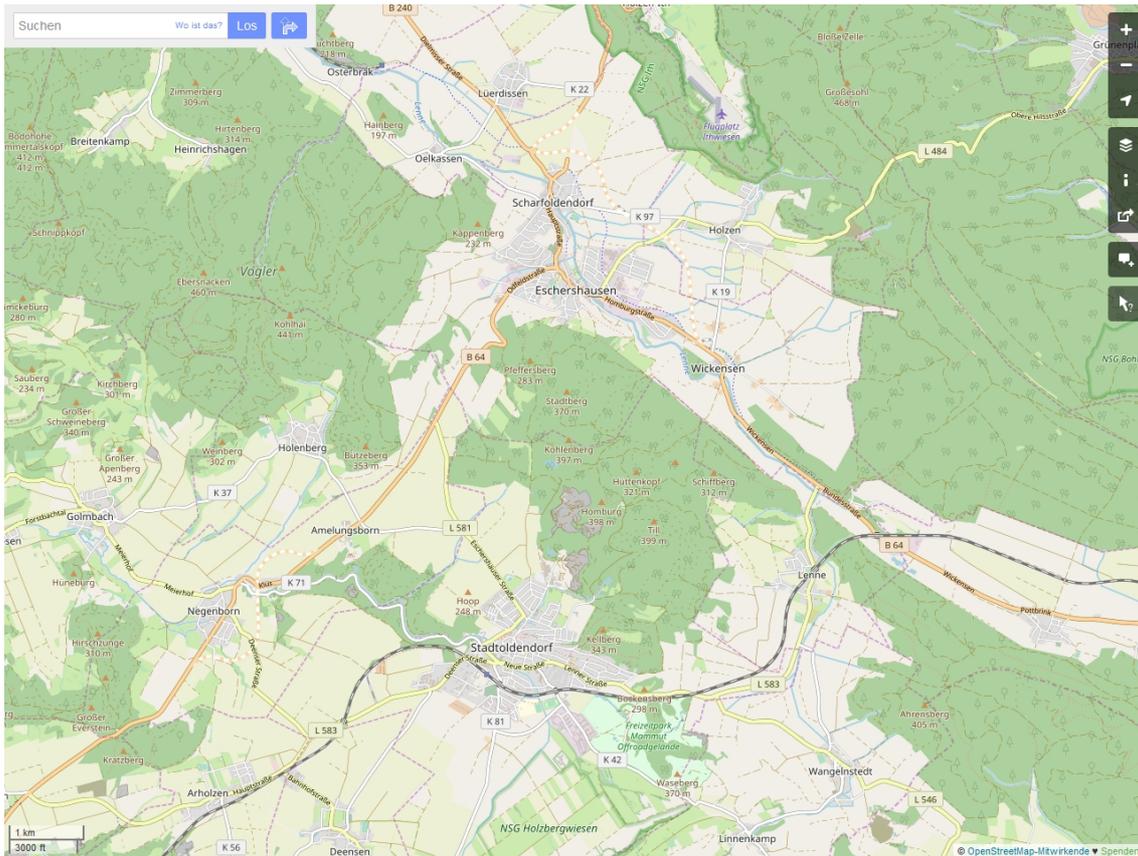


## Siedlungsgutachten 1998 Untersuchungsflächen



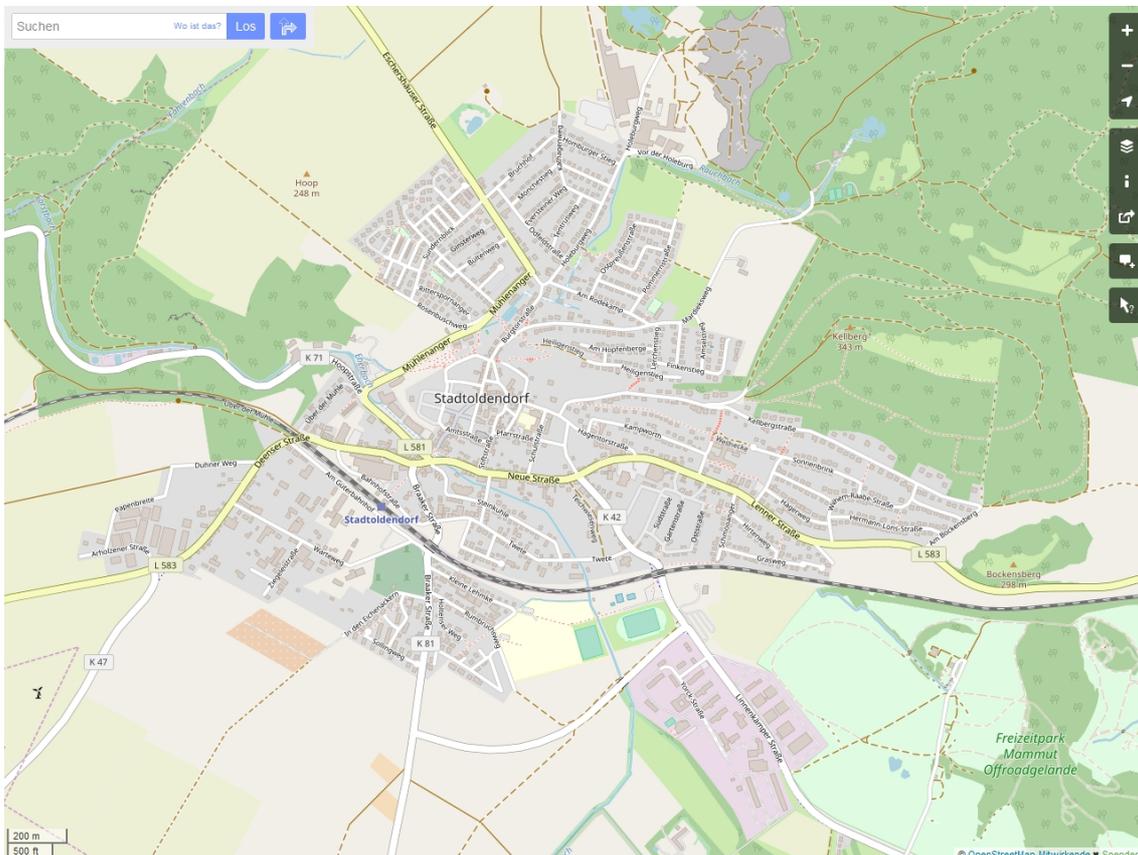
## **Anhang**





**Lage im Raum**

Quelle: OpenStreetMap



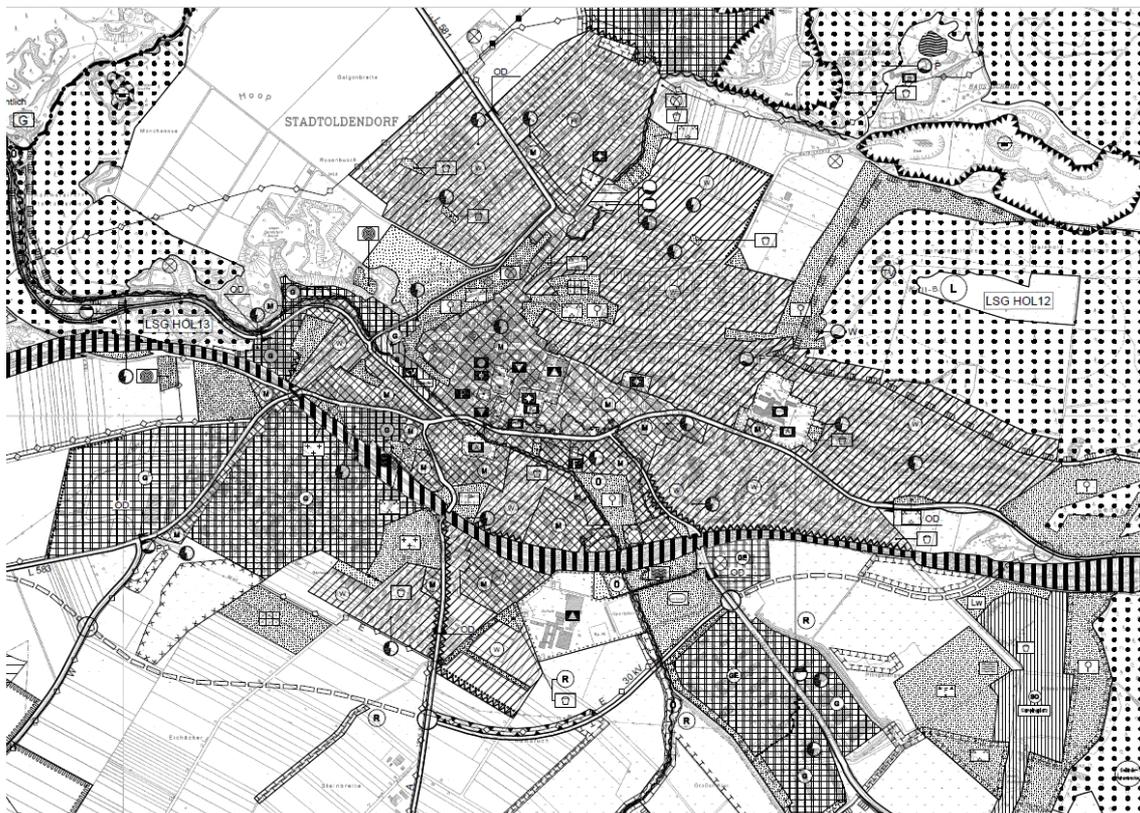
**Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf**

Quelle: OpenStreetMap



**Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf**

*Quelle: Google Earth*



**Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)**