

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 Planerfahrungen 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 qualitätvollen 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 Wohnbaulandreserven 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
	81

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)

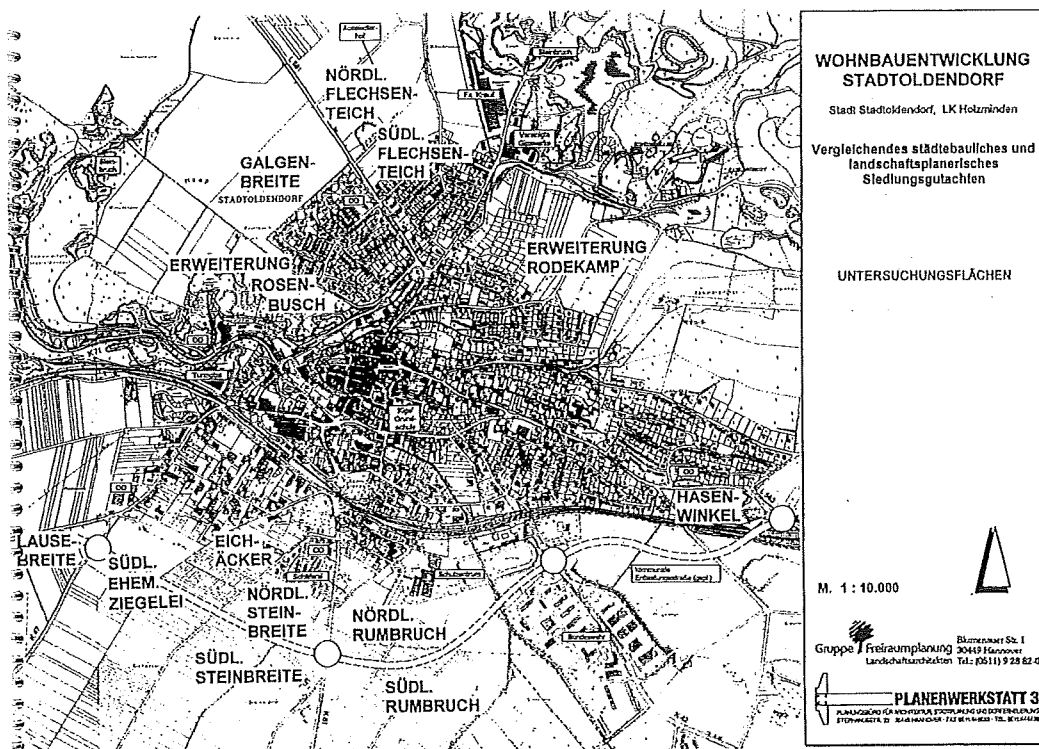
Noch nicht im F-Plan dargestellt, aus dem Siedlungsgutachten 1998 aber weiterhin städtebaulich denkbar, d.h. Parallelverfahren Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan:

- „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:

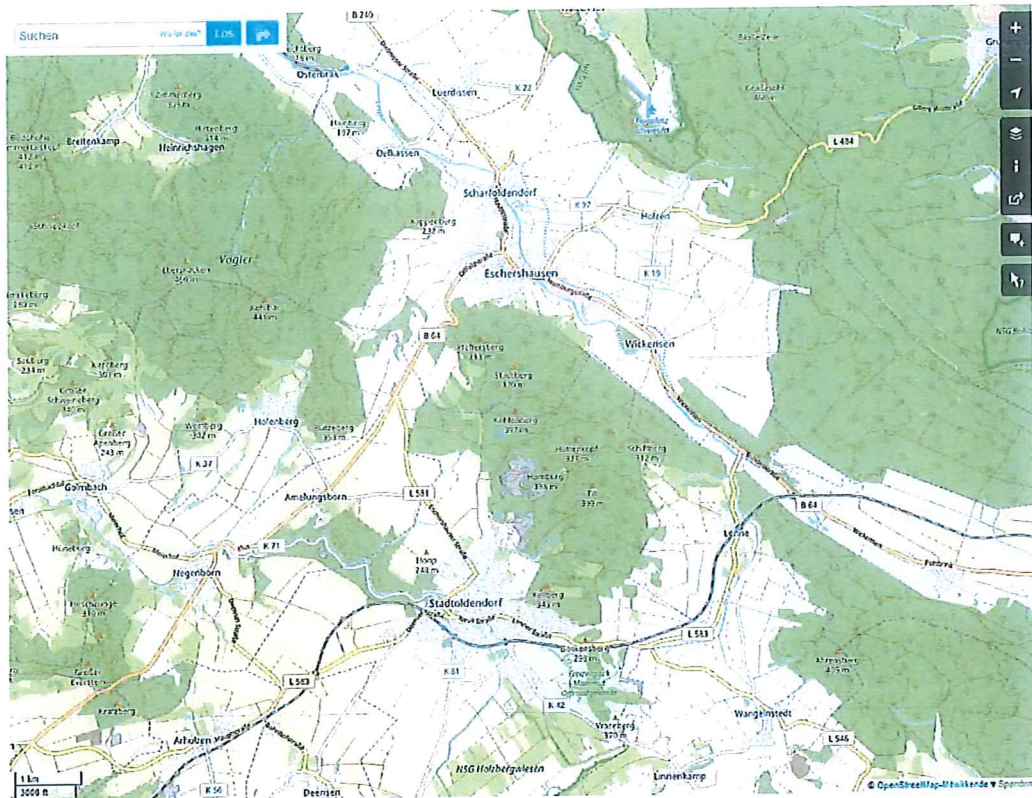
- „Nördl.+Südl. Flechsenteich“ (Biotope)
- „Rumbruch südl. K 81“ (zu ablegen)
- „Nördlich Steinbreite“ (offene Trassenführung Umfahrungsstraße)
- „Eichacker“ (dito)
- „Südl. ehem. Ziegelei“ (dito)
- „Lausebreite“ (dito)

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



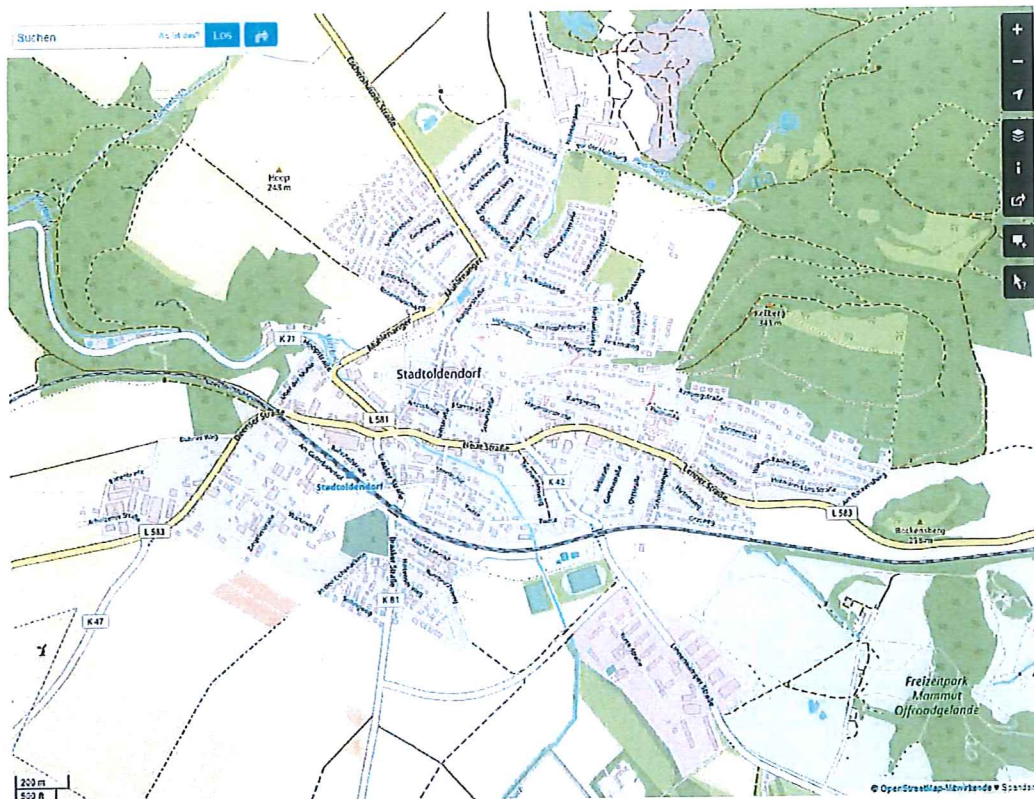
Siedlungsgutachten 1998 Untersuchungsflächen

Anhang



Lage im Raum

Quelle: OpenStreetMap



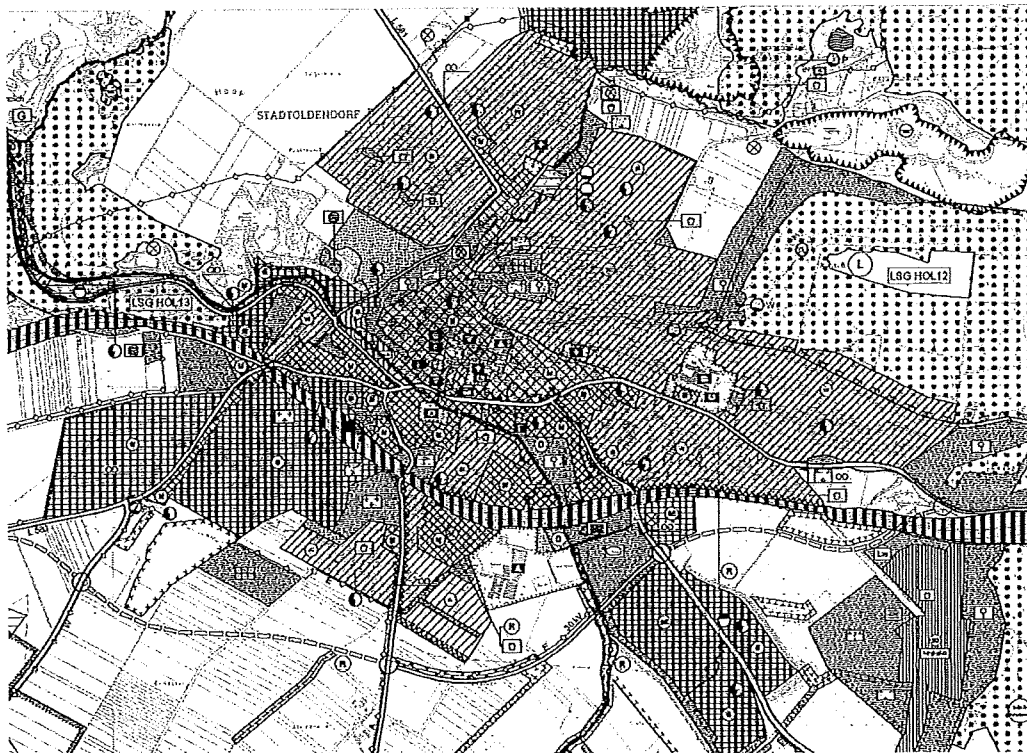
Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf

Quelle: OpenStreetMap



Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf

Quelle: Google Earth



Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)