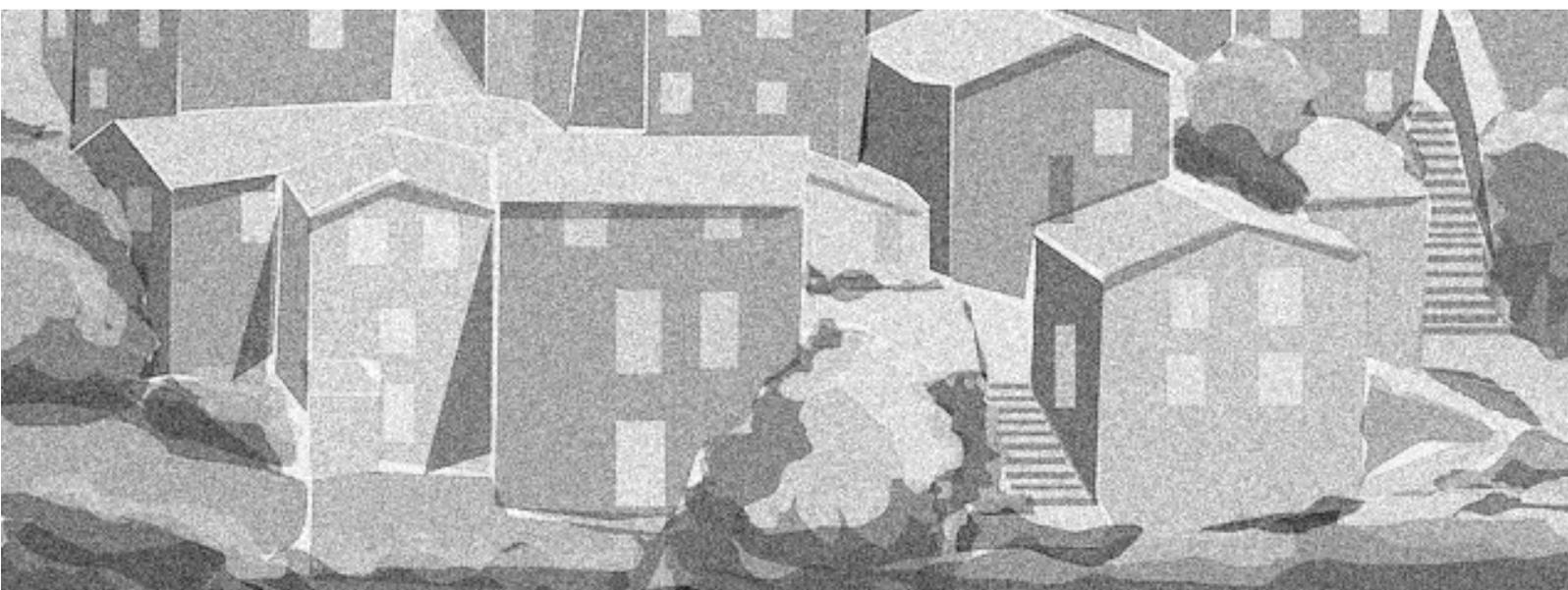


# Strategien und Ansätze einer nachhaltigen Innenentwicklung

Erarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes für ein  
Teilgebiet der Mittelstadt Buchholz in der Nordheide

Janine Gehl



## **Strategien und Ansätze einer nachhaltigen Innenentwicklung**

Erarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes für ein Teilgebiet der Mittelstadt  
Buchholz in der Nordheide

## **Masterthesis Stadtplanung**

zur Erlangung des akademischen Grades Master of Science

## **Betreuung**

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (Erstprüfer)

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz (Zweitprüfer)

## **Autorin**

Janine Gehl (3006126)

## **Einreichung**

21.08.2018

## **Allgemeine Hinweise**

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der Lesbarkeit lediglich in der weiblichen oder männlichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

**HafenCity Universität Hamburg**

**HCU** | HafenCity Universität  
Hamburg

## Abstract

Dem durch steigende Bevölkerungszahlen und vielseitigere Wohnansprüche veränderten Wohnraumbedarf in der Mittelstadt Buchholz i.d.N. soll gemäß § 1 Abs. 5 des BauGB vorrangig durch Innenentwicklung begegnet werden. Nachverdichtungspotenziale müssen daher flächendeckend erfasst, bewertet und nach Eignung priorisiert werden. Eine wachsende Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. stellt sich dabei als ein attraktiver Standort für verstärkte Innenentwicklung heraus.

Ziel dieser Masterthesis war die Erarbeitung von Arbeitshilfen zur Aufstellung eines nachhaltigen und bedarfsorientierten Nachverdichtungskonzeptes. Ein wesentlicher Bestandteil davon sollte ein Bewertungsbogen zur systematischen Aufschlüsselung der Potenzialflächen sein. Zu diesem Zweck erfolgten eine qualitative Inhaltsanalyse aktueller Fachliteratur sowie die Ermittlung sowohl allgemeiner als auch ortsspezifischer Rahmenbedingungen. Als Ergebnis wurden u.a. ein Ablaufschema für Nachverdichtungskonzepte sowie der Bewertungsbogen für Potenzialflächen vorgestellt, der anhand städtebaulicher Kriterien sowie der Entfernung zur vorhandenen Versorgungsinfrastruktur die Flächen bewertet. Im ausgewählten Teilgebiet konnten damit 17 primär geeignete Flächen ausgemacht werden. Abschließend wurden basierend auf den Arbeitshilfen beispielhaft für das Teilgebiet bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, zunächst für die primären Flächen, aufgestellt.

# Inhaltsverzeichnis

Abstract .....	3
Inhaltsverzeichnis.....	4
Abkürzungsverzeichnis.....	6
Abbildungsverzeichnis.....	8
Tabellenverzeichnis.....	11
1 Einleitung .....	13
1.1 Einführung .....	13
1.2 Zielsetzung.....	15
1.3 Erkenntnisinteresse und Fragestellung.....	16
1.4 Thesen .....	17
1.5 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit.....	18
2 Grundlagen nachhaltiger Innenentwicklung einer Mittelstadt .....	20
2.1 Innenentwicklung .....	20
2.1.1 Hintergrund .....	20
2.1.2 Bedeutung und Relevanz einer nachhaltigen Innenentwicklung.....	22
2.1.3 Innenentwicklung in Mittelstädten.....	24
2.1.4 Nachverdichtungsansätze.....	26
2.1.5 Inhalte und Herausforderungen nachhaltiger Nachverdichtung .....	28
2.2 Aktuelle Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes .....	39
2.2.1 Wohnraumversorgung.....	39
2.2.2 Demografische Entwicklung.....	42
2.2.3 Entwicklung der Haushaltsstruktur und Wohnpräferenzen .....	47
3 Rahmenbedingungen der Stadt Buchholz i.d.N.....	53
3.1 Rahmendaten Buchholz i.d.N. ....	53
3.2 Der Wohnungsmarkt in Buchholz i.d.N. ....	55
3.3 Übergeordnete, gesamtstädtische und innerstädtische Planungsgrundlagen... 62	
3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	62
3.3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg.....	63
3.3.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	64
3.3.4 Mobilitäts- und Veloroutenkonzept .....	66
3.3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	67
3.3.6 Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept (IKSK) .....	70
3.3.7 Förderprogramm Stadtumbau-West „Bahnhofsumfeld Buchholz“ .....	70
3.3.8 Leitprojekt Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“ .....	71
3.4 Schlussfolgerungen.....	72
4 Arbeitshilfen für ein Nachverdichtungskonzept in Buchholz i.d.N. ....	73

4.1	Ablaufschema für nachhaltige Nachverdichtung .....	73
4.2	Bewertungsbogen zur systematischen Aufschlüsselung der Potenzialflächen ....	83
4.3	Schema der zentralen Wohnansprüche und entsprechenden Wohnformen .....	89
5	Potenzialflächenanalyse des Untersuchungsgebietes .....	94
5.1	Gebietsvorstellung .....	94
5.1.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	109
5.1.2	Einzelhandel und Dienstleistung .....	110
5.1.3	Soziale Versorgung und Bildungseinrichtungen .....	111
5.1.4	Öffentliches Grün und ÖPNV-Anbindung.....	112
5.1.5	Spielplätze .....	113
5.2	Vorstellung der Teilgebiete .....	114
5.3	Analyse des ausgewählten Teilgebietes .....	130
5.3.1	Eigentumsverhältnis .....	139
5.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation .....	139
5.3.3	Nutzung .....	140
5.3.4	Wohnformen und Gebäudezustand.....	141
5.3.5	Wichtige Räume und Grünflächen .....	142
5.3.6	Dachform und Geschossigkeit .....	145
5.3.7	Übergeordnete Planungen im Teilgebiet .....	145
5.3.8	Leitplan .....	148
5.4	Potenzialflächen im ausgewählten Teilgebiet.....	148
6	Baulicher Entwicklungsplan zur Nachverdichtung .....	154
7	Fazit .....	161
8	Quellenverzeichnis .....	163
8.1	Literatur- und Internetquellen.....	163
8.2	Gesetzestexte .....	172
8.3	Deckblatt .....	172
9	Anhang.....	173
9.1	Bewertungsbögen der einzelnen Flächen im Teilgebiet .....	173
	Eidesstattliche Erklärung .....	201

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B-Plan	Bebauungsplan
BAMF	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BPB	Bundeszentrale für politische Bildung
Buchholz i.d.N.	Buchholz in der Nordheide
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
d.h.	das heißt
DL	Dienstleistung
EFH	Einfamilienhaus
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EH	Einzelhandel
EU	Europäische Union
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grün
GFZ	Geschossflächenanzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
IKSK	Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Kita	Kindertagesstätte
KVN	Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen
LRP	Landschaftsrahmenplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MD	Dorfgebiet
MFH	Mehrfamilienhaus
MI	Mischgebiet
Mio.	Million(en)
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NSG	Naturschutzgebiet
o.J.	ohne Jahresangabe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
qm	Quadratmeter
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
s.	siehe
SG	Staffelgeschoss
u.a.	unter anderem
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
vgl.	vergleiche
W	Wohnen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit und methodischer Vorgang.....	18
Abbildung 2: Täglicher Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche (in ha) von 2001-2016 in Deutschland und Niedersachsen.....	21
Abbildung 3: Zentrale Nachverdichtungsansätze.....	26
Abbildung 4: Zentrale Inhalte nachhaltiger Nachverdichtung .....	29
Abbildung 5: Wesentliche Prinzipien und Ziele von Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien .....	37
Abbildung 6: Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Deutschland von 2010-2017... ..	41
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland (in Millionen) von 2000-2016 .....	42
Abbildung 8: Prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland (in %) von 2020-2060 .....	44
Abbildung 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Deutschland (in %) 2012-2030. ..	46
Abbildung 10: Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Deutschland (in Millionen) von 2000-2016.....	47
Abbildung 11: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche von 1998-2025 .....	49
Abbildung 12: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit von 2000-2016.....	49
Abbildung 13: Lage im Raum.....	53
Abbildung 14: Gliederung der Stadt und Bevölkerungsverteilung.....	54
Abbildung 15: Trennung der Stadt durch die Bahnlinie.....	54
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in Buchholz i.d.N. von 1990-2016.....	55
Abbildung 17: Natürliche Bevölkerungsbewegung in Buchholz i.d.N. von 2000-2016.....	56
Abbildung 18: Wanderungssaldo in Buchholz i.d.N. von 2000-2016.....	56
Abbildung 19: Arbeitslosenquote in Deutschland, Hamburg, Niedersachsen, dem Landkreis Harburg und in Buchholz i.d.N. von 2005-2017.....	59
Abbildung 20: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohneinheiten in Buchholz i.d.N. von 2010-2015 .....	60
Abbildung 21: Übersicht der in diesem Kapitel betrachteten Planungsgrundlagen.....	62
Abbildung 22: Ausschnitt (Kernstadtbereich Buchholz i.d.N.) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Harburg.....	64
Abbildung 23: Ausschnitt (Kernstadtbereich) des FNP Buchholz i.d.N.....	65
Abbildung 24: Beengende und erneuerungsbedürftige Tigerbrücke .....	66
Abbildung 25: Blick von südlich der Bahnlinie auf die Tigerbrücke .....	66

Abbildung 26: Veloroutenkonzept der Stadt Buchholz i.d.N.....	68
Abbildung 27: Schwerpunktbereich „Erweiterter Innenstadtbereich“ des ISEK.....	69
Abbildung 28: Rahmenplan für das westliche Bahnhofsumfeld.....	71
Abbildung 29: Ablaufschema für die Erstellung und Umsetzung eines Nachverdichtungskonzeptes .....	75
Abbildung 30: Hauptnachfragegruppen in Buchholz i.d.N.....	89
Abbildung 31: Schema der aktuellen Wohnansprüche und entsprechenden Wohnformen .....	90
Abbildung 32: Gebietsabgrenzung und fußläufige Entfernungen zum Zentrum .....	95
Abbildung 33: Einzelhandel und Dienstleistungen.....	97
Abbildung 34: Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsstätten .....	99
Abbildung 35: Medizinische Versorgung und soziale und öffentliche Einrichtungen .....	101
Abbildung 36: Öffentliches Grün mit zentraler Erholungsfunktion und ÖPNV-Anbindung .....	103
Abbildung 37: Spielplätze .....	105
Abbildung 38: Einteilung des Untersuchungsgebietes in Teilgebiete.....	107
Abbildung 39: Steckbrief Teilgebiet 01 .....	116
Abbildung 40: Steckbrief Teilgebiet 02.....	117
Abbildung 41: Steckbrief Teilgebiet 03.....	118
Abbildung 42: Steckbrief Teilgebiet 04.....	119
Abbildung 43: Steckbrief Teilgebiet 05.....	120
Abbildung 44: Steckbrief Teilgebiet 06.....	121
Abbildung 45: Steckbrief Teilgebiet 07.....	122
Abbildung 46: Steckbrief Teilgebiet 08.....	123
Abbildung 47: Steckbrief Teilgebiet 09.....	124
Abbildung 48: Steckbrief Teilgebiet 10.....	125
Abbildung 49: Steckbrief Teilgebiet 11 .....	126
Abbildung 50: Steckbrief Teilgebiet 12.....	127
Abbildung 51: Steckbrief Teilgebiet 13.....	128
Abbildung 52: Eigentumsverhältnis im Teilgebiet.....	131
Abbildung 53: Bauplanungsrechtliche Situation im Teilgebiet .....	132
Abbildung 54: Nutzung im Teilgebiet.....	133
Abbildung 55: Wohnformen im Teilgebiet .....	134

Abbildung 56: Gebäudezustand im Teilgebiet .....	135
Abbildung 57: Wichtige Räume und Grünflächen im Teilgebiet.....	136
Abbildung 58: Dachform, Geschossigkeit und Verkehrswege im Teilgebiet .....	137
Abbildung 59: Einzige städtische Fläche im Teilgebiet, mit Nachverdichtungspotenzial	139
Abbildung 60: Geltender B-Plan für das Teilgebiet .....	140
Abbildung 61: Typische, vorwiegend allerdings sehr sanierungsbedürftige Zweifamilienhäuser .....	141
Abbildung 62: Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entlang der Hauptstraße im südlichen Bereich.....	141
Abbildung 63: Einige der deutlich neueren Reihenhäuser, zentral im Teilgebiet gelegen .....	141
Abbildung 64: Typisches kleineres sowie sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus.....	141
Abbildung 65: Weg im Norden mit Blick auf den Steinbach.....	142
Abbildung 66: Heidschnuckenweg sowie Zugang zum Steinbach.....	142
Abbildung 67: Weg entlang der Sträucher und Bäume im Nordosten des Teilgebietes .	143
Abbildung 68: Blick auf überwucherten Gleis-anlagen der alten Bahnfläche .....	143
Abbildung 69: Lokschuppen.....	143
Abbildung 70: Spielplatz.....	144
Abbildung 72: Gleise zum Gleisbaubetrieb .....	144
Abbildung 71: Umspannwerk am Gleisbaubetrieb .....	144
Abbildung 73: Rahmenplan „Bahnhofsumfeld Buchholz“ (Ausschnitt Lokschuppen und Umgebung).....	145
Abbildung 74: Rahmenplan „Bahnhofsumfeld Buchholz“ (Ausschnitt Bahnflächen westlich des Lokschuppens) .....	145
Abbildung 75: Abzureißende Garagen .....	146
Abbildung 76: Leitplan für das Teilgebiet .....	147
Abbildung 77: Potenzialflächen im Teilgebiet.....	149
Abbildung 78: Nachverdichtungsansätze und primäre Potenzialflächen im Teilgebiet..	151
Abbildung 79: Baulicher Entwicklungsplan für die primären Potenzialflächen .....	155

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Auszug).....	32
Tabelle 2: Bewertungsbogen zur Erkennung des Nachverdichtungspotenzials.....	86
Tabelle 3: Übersicht der Betrachtungskategorien der Steckbriefe und Bedeutung der Symbole.....	115
Tabelle 4: Übersicht der Ergebnisse der Bewertungsbögen.....	150
Tabelle 5: Auswertung der Versorgungsinfrastruktur basierend auf den einzelnen Bewertungsbögen.....	152
Tabelle 6: Vorgeschlagene Nutzung und Wohnformen sowie Nutzungsflächen und Wohneinheiten der aufgezeigten Nachverdichtungsmöglichkeiten der primären Potenzialflächen.....	159
Tabelle 7: Bewertungsbogen Fläche 1.....	173
Tabelle 8: Bewertungsbogen Fläche 2.....	174
Tabelle 9: Bewertungsbogen Fläche 3.....	175
Tabelle 10: Bewertungsbogen Fläche 4.....	176
Tabelle 11: Bewertungsbogen Fläche 5.....	177
Tabelle 12: Bewertungsbogen Fläche 6.....	178
Tabelle 13: Bewertungsbogen Fläche 7.....	179
Tabelle 14: Bewertungsbogen Fläche 8.....	181
Tabelle 15: Bewertungsbogen Fläche 9.....	182
Tabelle 16: Bewertungsbogen Fläche 10.....	183
Tabelle 17: Bewertungsbogen Fläche 11.....	184
Tabelle 18: Bewertungsbogen Fläche 12.....	185
Tabelle 19: Bewertungsbogen Fläche 13.....	187
Tabelle 20: Bewertungsbogen Fläche 14.....	188
Tabelle 21: Bewertungsbogen Fläche 15.....	189
Tabelle 22: Bewertungsbogen Fläche 16.....	190
Tabelle 23: Bewertungsbogen Fläche 17.....	191
Tabelle 24: Bewertungsbogen Fläche 18.....	193
Tabelle 25: Bewertungsbogen Fläche 19.....	194
Tabelle 26: Bewertungsbogen Fläche 20.....	195

Tabelle 27: Bewertungsbogen Fläche 21 .....	196
Tabelle 28: Bewertungsbogen Fläche 22.....	197
Tabelle 29: Bewertungsbogen Fläche 23.....	199
Tabelle 30: Bewertungsbogen Fläche 24.....	200

# 1 Einleitung

*„Wie leben und wohnen wir zukünftig in unseren Städten? Wie gehen wir mit dem knappen Raum um und wie erreichen wir, dass die Städte nicht „zugebaut“ werden, sondern eine Bereicherung für unsere Lebensqualität bieten? Welche neuen Anforderungen haben die Menschen heute an das Wohnen in der Stadt?“*

**Ring 2015, S. 4**

## 1.1 Einführung

Die ansteigende Bevölkerungszahl in einer Reihe von Städten und Gemeinden sowie die seit Jahren wachsende Wohnfläche pro Einwohner sind einige der Hauptursachen für die erhöhte Nachfrage nach neuem Wohnraum. Somit bleibt die Wohnraumversorgung auch zukünftig ein wichtiges Thema der Stadtplanung, denn sie stellt ein zentrales Grundbedürfnis des Menschen dar (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2014). In vielen Städten und Gemeinden ist dadurch bereits in der Vergangenheit ein starker Siedlungsdruck ausgelöst worden und viele weisen noch immer einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen auf (vgl. Prognos AG 2017, S. 1).

Nach aktuellen Schätzungen liegt der Baubedarf bis zum Jahr 2020 bundesweit bei jährlich 380.000 Wohnungen (vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. 2016). Trotz einer starken Wohnungsnachfrage wird gleichzeitig von einer Leerstandsquote von 5,1 % ausgegangen. Diese ist nicht nur auf Leerstände in schrumpfenden Regionen zurückzuführen, sondern auch auf Wohnungen in Ballungszentren, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. In den letzten Jahren sind infolge dieser Entwicklungen die Preise und Mieten für Wohnimmobilien stetig gestiegen und viele Städte haben Probleme der derzeitigen Wohnungsnachfrage nachzukommen (vgl. Müller 2016; Weigel 2016).

Die zunehmend angespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, vor allem, aber nicht ausschließlich, innerhalb der Metropolregionen und Ballungszentren, führten in den letzten Jahren dazu, dass das Thema mehr denn je in der Politik, der Fachwelt und den Medien zur Diskussion steht und nicht an Aktualität verliert. Um auf die kritische Lage zu reagieren und dem Siedlungsdruck zu begegnen, bietet sich Innenentwicklung als eine zentrale Strategie für die Siedlungsentwicklung an.

Neben der Innenentwicklung bleibt die Ausweisung neuer Baugebiete allerdings immer noch ein gängiges Vorgehen um auf die Wohnraumnachfrage zu antworten. Für eine qualitätsvolle und nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Aktivierung von Nutzungsreserven im Innenbereich jedoch unerlässlich (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 4-5). Die Relevanz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit Hilfe von Innenentwicklung wird vor allem unter dem Aspekt deutlich, dass die Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich ein vorrangiges Ziel der aktuellen Stadtentwicklungspolitik ist. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes sind auch laut Baugesetzbuch vorrangig Maßnahmen im Innenbereich anzuwenden um eine zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen (vgl. Umweltbundesamt 2017<sup>1</sup>).

Im Zuge der Innenentwicklung soll der Flächenbedarf weitgehend durch die Nutzung innerörtlicher Flächenreserven gedeckt werden. Wesentliche Ansätze einer flächensparenden Entwicklung umfassen dabei z.B. die Konversion ehemals militärisch oder gewerblich genutzter Flächen (Flächenrecycling), die Revitalisierung und Nutzung von Brachflächen sowie die Nutzung von Baulücken und unternutzten Grundstücken, durch die im Innenbereich nachverdichtet werden kann (vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr o.J.).

Für Städte und Gemeinden bringt die Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung allerdings eine Vielzahl an Herausforderungen und Hindernisse mit sich. Die Praxis zeigt, dass Innenentwicklungspotenziale oftmals nicht aktiviert werden können. Häufig mangelt es z.B. an erforderlichen Grundlageninformationen über die tatsächliche Verfügbarkeit von Baulücken und anderen Flächenpotenzialen oder es fehlt ein ausreichend aktives Flächenmanagement, so dass es erst gar nicht zur nötigen Ansprache von Eigentümern und möglichen Investoren kommt (Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2016<sup>1</sup>). Auch können die Eigentümerverhältnisse sowie die räumlich-baulichen Strukturen und Anforderungen sehr vielschichtig sein. Die Komplexität der Rahmenbedingungen erfordert daher ein ortsspezifisches Vorgehen, ein Planen und Handeln über einzelne Grundstücke hinaus sowie den gezielten Einbezug aller Akteure um eine erfolgreiche Realisierung zu garantieren (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 5).

Bezogen auf die Wohnraumversorgung muss bei der Entwicklung von Strategien unbedingt vorausschauend vorgegangen werden, vor allem auch angesichts der langen Reaktionszeit des Wohnungsmarktes. Das bedeutet, dass die vorhandenen Rahmenbedingungen genau untersucht und aufgenommen werden müssen (vgl. von Einem 2016, S. VII, IX). Um insgesamt eine zielorientierte Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen, ist daher auf verlässli-

che Weichen durch behördliche Vorgaben und Konzepte zu setzen (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 5). Diese können die umfassenden Leitziele der gesamten Siedlungsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde sowie sämtliche Rahmenbedingungen deutlich besser berücksichtigen, als z.B. einzeln geplante Vorhaben, die hauptsächlich das Interesse eines einzelnen Investors widerspiegeln und nicht an ein Gesamtkonzept gekoppelt sind.

Auch unter Anbetracht des Anfangszitats wird deutlich, dass viele verschiedene Faktoren bedacht werden müssen um der Wohnraumversorgung durch eine erfolgreiche und nachhaltige Innenentwicklung gerecht zu werden. Die Städte und Gemeinden müssen sich darüber bewusst sein, für welche Bevölkerungsgruppen mit welchen Anforderungen Wohnungen geschaffen werden müssen. Hierbei gilt es an oberster Stelle stets zu berücksichtigen, die zum Teil knappen Flächenreserven mit Hilfe der richtigen Instrumente und Maßnahmen so zu entwickeln, dass dabei die Lebensqualität der Bevölkerung nicht negativ beeinflusst wird.

## 1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Masterthesis ist, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Innenentwicklung in der niedersächsischen Mittelstadt Buchholz in der Nordheide (i.d.N.) zu leisten. Es soll dabei Arbeitshilfen erstellt werden und abschließend ein konkret auf die Mittelstadt abgestimmtes Nachverdichtungskonzept für einen Teilbereich der Innenstadt aufgestellt werden. Dabei gilt es nicht eine maximale Bebauungsdichte herzustellen, sondern vielmehr zu einer qualitativen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung beizutragen.

Hierfür wird sich zu Beginn der Thesis mit den Strategien und Ansätzen der Innenentwicklung sowie dem Wohnungsmarkt auseinandergesetzt. Im weiteren Verlauf wird ein Ablaufschema zur Nachverdichtung aufgestellt. Gleichzeitig wird ein Schema der zentralen Wohnansprüche mit entsprechenden Wohnformen erstellt. Letztendlich soll gezeigt werden, wie Nachverdichtung auch in Bezug auf die Nachfragegruppen umgesetzt werden kann. Des Weiteren wird auf Grundlage der Recherchen ein Bewertungsbogen erstellt, mit welchem die Potenzialflächen in Buchholz i.d.N. systematisch aufgeschlüsselt werden sollen.

Mit diesen erarbeiteten Arbeitshilfen soll eine schematische Vorgehensweise für ein nachhaltiges Nachverdichtungskonzept für Buchholz i.d.N. entwickelt werden, die dann teilweise exemplarisch für ein Teilgebiet angewandt werden. Am Ende dieser Thesis soll dabei ein baulicher Entwicklungsplan mit Nachverdichtungsansätzen für die besonders geeigneten Potenzialflächen entstehen sowie weiterführende Maßnahmen aufgezeigt werden.

Anhand der Arbeitshilfen wird dabei zunächst aufgezeigt, welche Instrumente und Maßnahmen – auch bezüglich möglicher Hemmnisse – für die Nachverdichtung zur Verfügung stehen und essentiell für eine erfolgreiche Umsetzung sind. Zusätzlich wird dargestellt, welche Nachverdichtungsmöglichkeiten – unter Betrachtung standortspezifischer Rahmenbedingungen – für die jeweiligen Potenzialflächen mit welchen umsetzungshemmenden Faktoren konkret bestehen. Dabei werden abschließend auch Handlungsempfehlungen für das gesamte Teilgebiet vorgeschlagen.

Für die weitere Erarbeitung des eigenen Nachverdichtungskonzeptes werden zunächst die unterschiedlichen Grundstücke des ausgewählten Teilgebietes unter Betrachtung verschiedener Kriterien nach ihrem Potenzial bewertet und eingestuft. Basierend auf den unterschiedlichen Kriterien werden Punkte verteilt. Aus dieser soll abgelesen werden, welche Grundstücke als vorrangige, sozusagen primäre, Nachverdichtungsflächen anzusehen sind.

Zusammengefasst soll diese Thesis als eine Art vereinfachtes Innenentwicklungshandbuch für eine Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. angesehen werden, das darlegt, welche Rahmenbedingungen zu beachten sind und welche möglichen Instrumenten sowie Maßnahmen zur Verfügung stehen. Dazu werden ebenfalls die örtliche Gegebenheiten und ortsspezifische Vorgaben Buchholz i.d.N. anhand einer ausführlichen Bestandsaufnahme vor Ort sowie einer Betrachtung der übergeordneten, gesamtstädtischen und innerstädtischen Planungsgrundlagen, die in Bezug auf Innenentwicklung ausschlaggebend sein können, herausgearbeitet. Auf Basis dieser umfassenden Informationen und der im Anschluss stattfindenden Bewertung der Potenzialflächen können informierte und auf Buchholz i.d.N. abgestimmte Nachverdichtungsmöglichkeiten entwickelt werden.

### 1.3 Erkenntnisinteresse und Fragestellung

Selbstverständlich liegt es beim Thema Innenentwicklung nahe, insbesondere in Anbetracht der dort vorherrschenden Wohnraumknappheit zunächst an Hamburg zu denken und gewiss weist die Hansestadt nicht nur die Notwendigkeit auf, durch Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen, sondern bietet ebenfalls viele spannende Quartiere, die unter dem Aspekt der Nachverdichtung untersucht werden können. Der Wohnungsbau genießt in Hamburg derzeit jedoch bereits eine hohe Priorität, aus diesem Grunde soll stattdessen Buchholz i.d.N. als ein Beispiel dienen um zu zeigen, dass in den wachsenden Städten und Gemeinden im Hamburger Umland nicht nur ebenfalls viel Potenzial zur Nachverdichtung steckt, sondern dass der Bedarf nach zentralem Wohnraum auch hier groß ist.

Als studentische Hilfskraft habe ich zudem bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Buchholz i.d.N. mitgewirkt, welches im Mai 2015 veröffentlicht wurde. Die zukünftige Entwicklung der Stadt liegt also auch in meinem persönlichen Interesse. Das ISEK hat nicht nur neuen Schwung in die Auseinandersetzung von Stadtentwicklungsfragen gebracht, sondern hat solche Themen anhand einer umfangreichen öffentlichen Beteiligung auch verstärkt in das Bewusstsein der Bürger verankert. Im Zuge dessen möchte ich mit dieser Thesis gerne an die bisherige Arbeit in Buchholz i.d.N. anknüpfen und auf Basis der aktuellen Leitlinien ein konkretes Konzept aufstellen.

Im Rahmen dieser Thesis stehen dabei die folgenden übergeordneten Fragen im Zentrum der Bearbeitung: Wie lassen sich Innenentwicklungsstrategien und -ansätze auf die individuelle Lage in Buchholz i.d.N. übertragen? Welche konkreten Rahmenbedingungen sind dabei besonders zu berücksichtigen und welche realistischen Probleme und Hemmnisse können auftreten? Wie kann eine nachhaltige und qualitätsvolle Nachverdichtung in einer Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. aussehen? Welche Nachverdichtungspotenziale weist die Stadt auf und wie lassen sich Potenzialflächen auf eine konstruktive Weise bewerten?

## 1.4 Thesen

Argumente für Innenentwicklung und verschiedene Lösungsansätze, wie im Innenbereich baulich verdichtet werden kann, sind im großen Maß vorhanden. Dennoch besteht in der Realität bei Nachverdichtungsmaßnahmen immer noch ein großes Umsetzungsdefizit. Aufgrund dieses Tatbestands ergibt sich für die Masterthesis folgende These: Ein noch so strategisches Vorgehen bei der Erarbeitung von Innenentwicklungsmöglichkeiten ist ohne entsprechende Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien wertlos. Umsetzungsdefizite sind oftmals durch eine ungenügende Beteiligung verschiedener Akteure zu begründen. Der Stellenwert von Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien für die Realisierung von Innenentwicklungsvorhaben darf daher nicht unterschätzt werden.

Eine weitere These dieser Arbeit basiert darauf, dass auch Mittelstädte oder Gemeinden innerhalb von Ballungszentren eine wichtige Funktion bei der Wohnraumversorgung übernehmen können. Es ist notwendig, dass auch dort Nachverdichtungspotenziale systematisch erkannt werden und langfristig ein Flächenmanagement vor Ort etabliert wird, um die Flächen nachhaltig zu entwickeln. Es ist kurzsichtig sich beim Thema Innenentwicklung vorwiegend immer auf Großstädte wie Hamburg zu konzentrieren, denn auch dem Hamburger Umland werden wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Dort können zum einen ebenfalls geeignete Rahmenbedingungen zur Nachverdichtung bestehen sowie zum anderen

ungenutzte Flächenreserven vorhanden sein, auf denen neuer Wohnraum mit hoher Lebensqualität entstehen kann. Mittelstädte können somit einen genauso attraktiven Wohnstandort wie Großstädte darstellen und großes Potenzial für Innenentwicklung besitzen.

## 1.5 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Die zuvor vorgestellten Forschungsfragen und Thesen werden mit Hilfe verschiedener qualitativer sowie quantitativer Untersuchungsmethoden bearbeitet. Um die Erarbeitung der Thesis möglichst transparent zu gestalten wird an dieser Stelle ein Einblick in den Aufbau sowie die jeweils angewandten Methoden gegeben. Übergeordnet sind die Kapitel in den theoretischen sowie den analytisch-konzeptionellen Abschnitt einzuteilen, wobei Kapitel 4 dabei den Übergang darstellt (s. Abbildung 1).

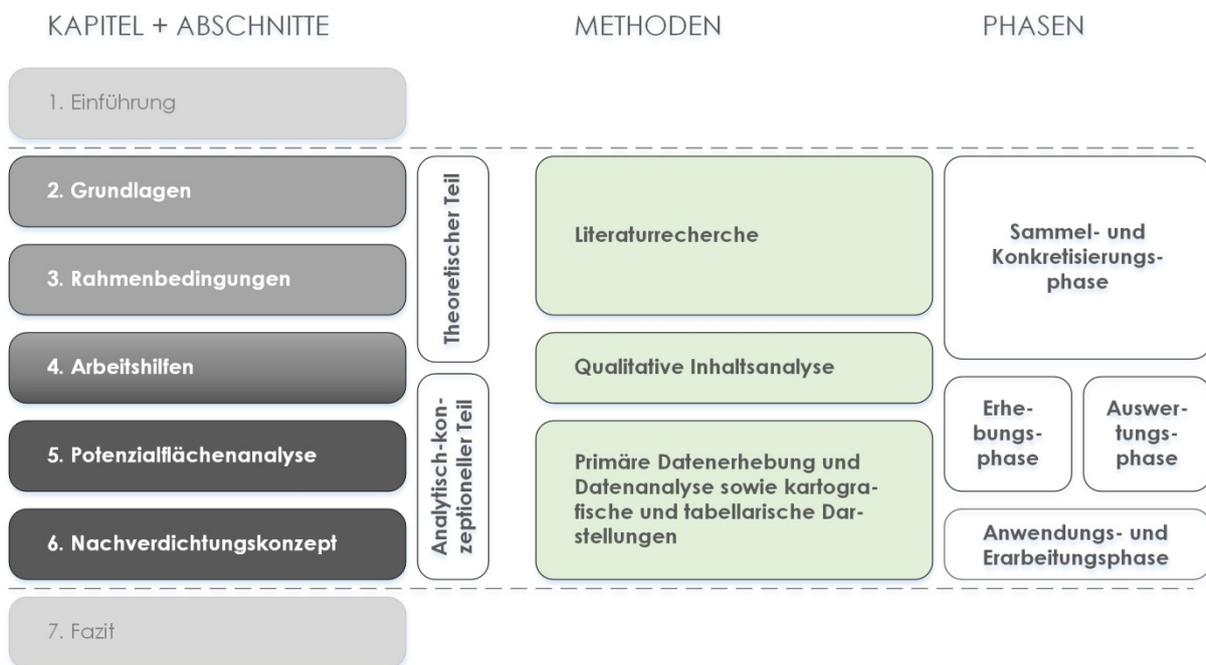


Abbildung 1: **Aufbau der Arbeit und methodischer Vorgang**

Quelle: Eigene Darstellung

Kapitel 2 beschäftigt sich zunächst mit den wesentlichen Grundlagen wie der Innenentwicklung und dem Wohnungsmarkt. Hier werden Begriffe, Strategien, Entwicklungen und sonstige relevanten Hintergrundinformationen zur Innenentwicklung sowie zum Wohnungsmarkt erläutert. Es soll an dieser Stelle deutlich gemacht werden, wie erfolgreiche Nachverdichtung stattfindet sowie bei welchen Wohnformen der Bedarf derzeit besonders hoch ist. Diese hier gesammelten Erkenntnisse werden anschließend in Kapitel 4 weiter aufbereitet und in der Anwendungsphase, bei der Erarbeitung des Konzeptes, herangezogen.

Der theoretische Teil umfasst des Weiteren Kapitel 3, welches alle wichtigen Rahmenbedingungen Buchholz i.d.N. sowie relevante Planungsgrundlagen vorstellt. In dieser Arbeitsphase werden mit Hilfe einer Literatur- und zusätzlichen Internetrecherche zunächst umfangreich Informationen gesammelt, die dann zur besseren Veranschaulichung weiter auf das für die Thesis Wesentliche konkretisiert werden.

Wie in Abbildung 1 deutlich wird, beginnt mit Kapitel 4 die Erhebungs- und Auswertungsphase, die mit Kapitel 5 abgeschlossen wird. Hier fängt zudem auch der analytisch-konzeptionelle Abschnitt der Arbeit an. Zunächst werden in Kapitel 4 mit Hilfe einer qualitativen Datenanalyse eigene Arbeitshilfen für ein Nachverdichtungskonzept aufgestellt. Auf Basis der Recherche in Kapitel 2 wird dabei u.a. ein Bewertungsbogen mit verschiedenen Kriterien entwickelt, durch den die Flächen mit dem größten Potenzial für Nachverdichtung deutlich gemacht werden. Im Zentrum der qualitativen Datenanalyse steht, bestimmte inhaltliche Aspekte des Untersuchungsmaterials zu identifizieren und konzeptualisieren, um damit ein Kategoriensystem aufzustellen (vgl. Schreier 2014, S. 5). Diese Methode ist für die Erarbeitung der Arbeitshilfen und insbesondere des Bewertungsbogens somit besonders passend.

Für die Potenzialflächenanalyse in Kapitel 5 wird an nächster Stelle eine primäre Datenerhebung durchgeführt. Im ersten Schritt steht dabei eine qualitative Erhebung in Form mehrerer Begehungen des Untersuchungsgebietes an, um visuelle Daten wie Fotografien und Skizzen zu sammeln und einen Überblick über das Gebiet mit seinen Charakteristika zu erhalten. Ziel dieser Methode ist es zunächst, den Innenstadtbereich Buchholz i.d.N. zu definieren, diesen in Teilgebiete zu gliedern und schließlich die Merkmale dieser herauszuarbeiten.

Nach der Auswahl eines der Teilgebiete für die weitere Bearbeitung wird im nächsten Schritt eine quantitative Datenerhebung anhand des zuvor entwickelten Bewertungsbogens durchgeführt, d.h. diese Ortbegehung ist sehr systematisiert und standardisiert. Zum Schluss gilt es in der Anwendungs- und Erarbeitungsphase sämtliches erlangtes Wissen und die Forschungsergebnisse in die Entwicklung eines baulichen Entwicklungsplans inklusive weiterführender Maßnahmen einfließen zu lassen und somit das Nachverdichtungskonzept, das im Rahmen dieser Thesis für ein Teilgebiet erstellt wird, abzuschließen. Für den analytisch-konzeptionellen Teil werden sowohl kartografische wie auch tabellarische Darstellungen erarbeitet.

## 2 Grundlagen nachhaltiger Innenentwicklung einer Mittelstadt

Dieses Kapitel widmet sich der Erarbeitung und Veranschaulichung der wesentlichen Grundlagen einer nachhaltigen Innenentwicklung und soll prüfen, welche aktuellen Entwicklungen, Rahmenbedingungen und Instrumente bei der Erstellung des eigenen Nachverdichtungskonzeptes zu berücksichtigen sind sowie welche Strategien und Methoden für eine nachhaltige und bedarfsorientierte Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben angewandt werden müssen. Es wird sich im Zuge dessen auch mit dem Stellenwert und der Relevanz der Innenentwicklung sowie mit Nachverdichtungsansätzen beschäftigt. Gleichzeitig wird auch ein Blick auf wachsende Mittelstädte geworfen und welche Bedeutung Innenentwicklung dort einnimmt. Im weiteren Verlauf des Grundlagenkapitels wird abschließend ein Blick auf die gegenwärtige Situation des Wohnungsmarktes geworfen. Eine genaue Betrachtung des Wohnungsmarktes, mit seinen aktuellen Trends und Nachfragegruppen, dient als wichtige Grundlage für die Erstellung eines bedarfsorientierten Nachverdichtungskonzeptes, denn dieses soll schließlich auf die aktuelle Wohnungsnachfrage reagieren.

### 2.1 Innenentwicklung

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit dem für die Thesis zentralen Thema der Innenentwicklung. Der Begriff Innenentwicklung bezeichnet dabei im Städtebau das Vorgehen, den Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken. Innenentwicklung ist als eine effizientere Flächennutzung des bestehenden Siedlungsgebietes zu verstehen, denn mit ihr einhergehend ist der weitgehende Verzicht auf Neuerschließung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. Das zentrale Mittel für die Umsetzung von Innenentwicklung ist dabei die Nachverdichtung, mit der mindergenutzte Flächen innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsstruktur zu Zwecken der baulichen Entwicklung von vor allem, aber nicht ausschließlich, Wohnraum genutzt werden (vgl. Menzel 2008, S. 7-8; Stadt Bocholt 2016, S. 13).

#### 2.1.1 Hintergrund

Im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat die Bundesregierung 2002 das Ziel vorgegeben, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Unter Flächeninanspruchnahme ist die Umwandlung von überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in

Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verstehen (vgl. Bock, Hinze, Libbe 2011, S. 21). Bis zum Jahr 2020 soll der tägliche Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha begrenzt werden. Für das Jahr 2030 soll dieser Wert weiter auf 20 ha sinken (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 6-7). Abbildung 2 zeigt, dass der tägliche Zuwachs in den letzten Jahren, in der Bundesrepublik sowie auch in Niedersachsen, bereits deutlich zurückgegangen ist. Trotz der sichtbaren Verlangsamung bei der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr ist Deutschland derzeit noch vom Erreichen des festgelegten 30 ha Zieles entfernt, die derzeitige Entwicklung ist jedoch bereits vielversprechend.

Täglicher Zuwachs in ha

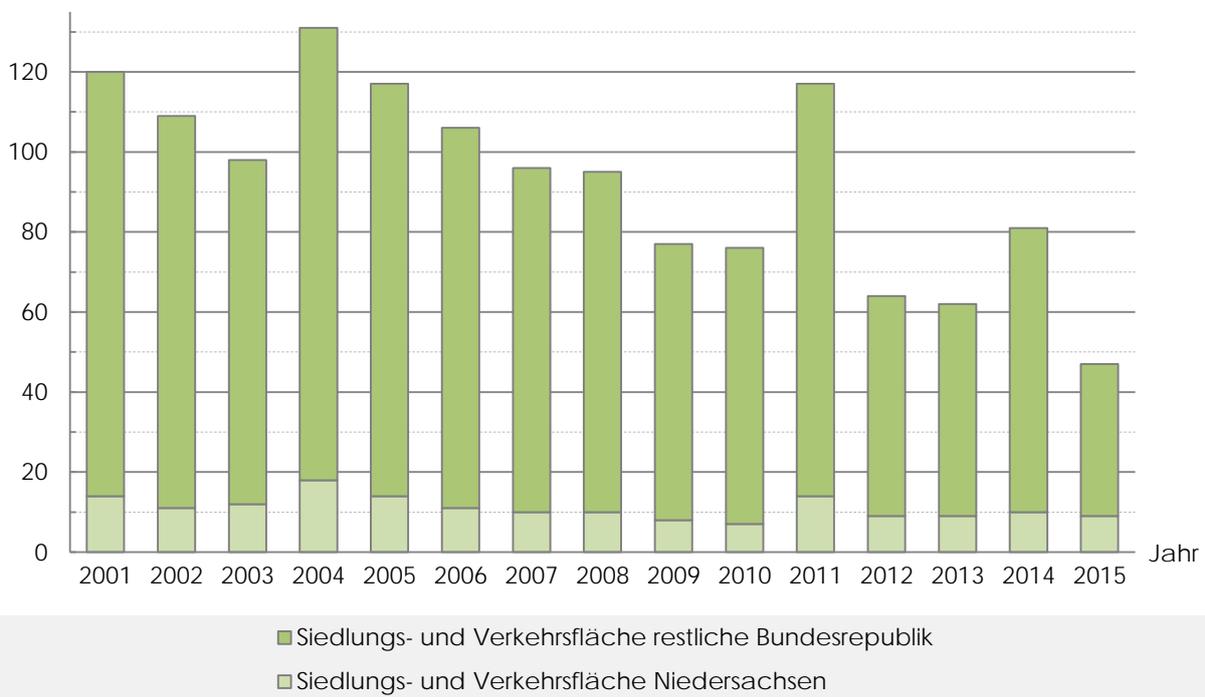


Abbildung 2: Täglicher Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche (in ha) von 2001-2016 in Deutschland und Niedersachsen

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Statistisches Bundesamt 2018<sup>6</sup>)

Bei neu ausgewiesenen Siedlungs- und Verkehrsflächen handelt es sich vorwiegend um Flächen in ländlichen Regionen und fern vom schienengebundenen Nahverkehr. Ein Großteil dieser Flächen sind dabei nur gering in den Siedlungsbestand integriert (vgl. Bock, Hinze, Libbe 2011, S. 27). Angesichts der schrumpfenden Bevölkerungszahlen in ländlichen Regionen und dem Reurbanisierungstrend (s. Kapitel 2.2.2, S. 42) stellt die Umwandlung von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen keine sehr nachhaltige bzw. zukunftsorientierte Entwicklungsstrategie heraus. Um die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme weiter voran zu bringen hat die Bundesregierung 2013 somit ein Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung erlassen (vgl. Umweltbundesamt 2017<sup>3</sup>).

Das Baugesetzbuch (BauGB) setzt unter den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung mit § 1 Abs. 5 fest, dass Bauleitpläne, unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Sie sollen ferner dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 hält dabei insbesondere fest, dass hierfür die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das BauGB legt somit nicht mehr nur fest, welche Anforderungen an die Bauleitplanung bestehen, sondern ebenfalls, dass Innenentwicklung bevorzugt vor der Außenentwicklung umzusetzen ist. Der Absatz hebt im Zuge dessen ebenfalls die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hervor. Er verdeutlicht, dass eine nachhaltige Entwicklung im Innenbereich gleichzeitig mit einer genauen Betrachtung und Berücksichtigung der aktuellen Trends auf den Wohnungsmärkten einhergehen muss. Aus diesem Grund nimmt dieser Aspekt ebenfalls einen großen Teil dieser Thesis ein.

### 2.1.2 Bedeutung und Relevanz einer nachhaltigen Innenentwicklung

Mit der Verankerung der Innenentwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im BauGB als zentrales Ziel der bundesweiten Siedlungsentwicklung gehen viele positive Effekte für Städte und Gemeinden einher. Als Gegenentwurf zur weiteren Zersiedlung der Landschaft kann gerade Nachverdichtung angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs in Wachstumsräumen, wie z.B. Hamburg und Umgebung, zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Innenbereich beitragen. Durch die Mobilisierung bestehender Flächenpotenziale gerade in den Innenstädten kann nicht nur der Neuausweisungsbedarf erheblich gemindert und unbebautes Land als Naturraum gesichert werden, sondern es kann bei der Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten die vorhandene technische Infrastruktur sowie – zu einem gewissen Maße – die städtische Versorgungsinfrastruktur mit genutzt werden (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 8).

Als Nachhaltigkeitsstrategie für die Stadtentwicklung nimmt Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung eine wesentliche Rolle zum Schutz von Natur und Landschaft sowie hinsichtlich des Klimaschutzes und der Bewältigung des Klimawandels ein. Sie kann durch den Schutz von Landschaftsräumen, die Reduktion des Verkehrsaufwandes (kurze Wege infolge einer kompakten Siedlungsstruktur) sowie durch die effizientere Nutzung vorhandener Infrastrukturen einen positiven Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz haben. Darüber hinaus zeigt Innenentwicklung einen sehr viel schonenderen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen auf als

Vorhaben im Außenbereich (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 6-8; Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 5).

Die Nachhaltigkeit spiegelt sich jedoch nicht nur in den zuvor dargestellten Klima- und Umweltaspekten wieder. Mit der Ermittlung innerörtlicher Flächenreserven für die Nachverdichtung soll auch auf den Strukturwandel (bezogen auf die Bevölkerung und Haushalte, s. Kapitel 2.2) reagiert werden. Nachverdichtung birgt dabei ein beträchtliches Potenzial für die Wohnraumversorgung. Wenn Nachverdichtungskonzepte auf die lokale und regionale Entwicklungsdynamik abgestimmt werden, kann sich der Wohnungsmarkt ebenfalls nachhaltig, d.h. in diesem Fall vor allem zukunfts- und bedarfsorientiert, entwickeln und es können umfassende Leerstände vermieden werden (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 7; BBSR 2014, S. 16)

Die Umsetzung von Innenentwicklung stellt sich nicht nur aufgrund der Nachhaltigkeit als relevant für Städte und Gemeinden heraus. Mit ihrer Hilfe kann – gerade wenn Sie auf einem umfangreichen Konzept basiert – die Funktionalität des Siedlungsbereiches im Bereich Wohnen, aber auch z.B. in den Bereichen Erholung, Freizeit und Arbeit, gesichert werden. So kann die Lebensqualität und Attraktivität der Stadt oder Gemeinde insgesamt aufgewertet werden (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 35)

Innenentwicklung bedeutet zwar die aktive Nutzung von Potenzialflächen im Innenbereich, allerdings nicht immer automatisch die bauliche Verdichtung dieser. Es muss stets ein gesundes Mittelmaß zwischen der kompakten Stadt und einer hohen Lebens- und Wohnqualität gefunden werden (vgl. Klepel 2016, S. 65; Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 6). Das bedeutet, dass eine nachhaltige Innenentwicklung zwar eine baulich sinnvolle Nutzung der Bestandsreserven zum Ziel hat, gleichzeitig aber auch immer die Freiraumversorgung und Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner im Quartier mindestens erhalten muss oder die falls möglich sogar verbessern soll (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 3).

Ein weiterer Vorteil umfangreicher Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsstrategien ist, in diesem Fall insbesondere für einzelne Eigentümer, dass sich ebenfalls mit dem Bebauungsbestand auseinandergesetzt werden soll. Im Zuge dessen können z.B. (energetische) Sanierungen gefördert werden und eine Wertsteigerung der Immobilien herbeigeführt werden. Aufgrund des daraus resultierenden geringeren Energieverbrauchs kann auch an dieser Stelle CO<sub>2</sub> eingespart werden. (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 6-7, 34; BBSR 2014, S. 16).

Kurzfristig betrachtet bringt eine zielgerichtete Innenentwicklung im Vergleich zu Ausweisungen neuer Baugebiete im Außenbereich zunächst einen deutlich höheren Aufwand mit sich (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 30). Dies liegt darin begründet, dass Städte und Gemeinden nicht isolierte Einzelmaßnahmen umsetzen und einzelne Flächen nachverdichten dürfen. Für eine nachhaltige Entwicklung bedarf es Nachverdichtungsvorhaben, die im Rahmen eines gesamtstädtischen Strategieansatzes konzipiert werden, d.h. dass aktuelle Entwicklungen, bestehende Planungsgrundlagen sowie Leitziele der Stadt und Gemeinde berücksichtigt und integriert werden müssen (vgl. Geipel 2016, S. 17; BBSR 2014 S. 16). Langfristig und insbesondere unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gesehen rechtfertigen die Vorteile jedoch den einmaligen Mehraufwand einer strategisch durchgeführten Innenentwicklung.

Die Stadtentwicklung ist maßgeblich von privaten Bauherren und ihren Investitionen bestimmt. Dies bedeutet für Städte und Gemeinden, dass es für sie unerlässlich ist, eine umfassende Innenentwicklungsstrategie aufzustellen um einen quantitativen und qualitativen Rahmen sowie die Prioritäten der baulichen Entwicklung vorzugeben und so eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sichern. Gleichzeitig sind dabei Strategien und Maßnahmen zu integrieren, die den Dialog und die Kooperation zwischen Stadt bzw. Gemeinden und Investoren bzw. Grundeigentümer fördern (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 6).

### 2.1.3 Innenentwicklung in Mittelstädten

35 % der Bevölkerung in Deutschland leben in einer der rund 870 Mittelstädte, d.h. Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 100.000 (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) o.J.). Mittelstädte lassen sich aufgrund ihrer Heterogenität schwer miteinander vergleichen. Es gibt große Differenzen bei z.B. der Bevölkerungsentwicklung, der Bebauungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur oder generell der Attraktivität zwischen Mittelstädten in wachsenden Regionen und solchen in benachteiligten Regionen. Auch die Lage in einem eher ländlich geprägten Umland oder im Verdichtungsraum einer Großstadt führt zu großen Unterschieden. Daraus ergeben sich sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Herausforderungen für die jeweiligen Städte (vgl. Fahle, Burg 2014 S. 40, 45; Beek 2010, S. 24; Portz 2011, S. 115). Da es sich bei Buchholz i.d.N. um eine wachsende Mittelstadt im Verdichtungsraum der Großstadt Hamburg handelt (s. Kapitel 3.2, S. 55), wird sich in diesem Kapitel auf die hierdurch vorgegebenen Randbedingungen konzentriert. D.h. die sehr komplexe Problemlage schrumpfender Mittelstädte und welche Rolle Innenentwicklung dort übernehmen kann wird hier nicht weiter betrachtet.

Mittelstädte in räumlicher Nähe von Großstädten profitieren oftmals von der guten Mobilität im Verdichtungsraum und können sich als leistungsstarke und attraktive Lebensstandorte positionieren sowie für die jeweilige Region vitale Mittelzentren darstellen. Viele haben dabei eigene Alleinstellungsmerkmale und hervorstechende Identitäten. Nichtsdestotrotz besteht für viele auch innerhalb generell prosperierenden Regionen die Gefahr, aufgrund des ökonomischen, demografischen und soziokulturellen Wandels sowie der Konkurrenzsituation mit umliegenden Städten, an Bedeutung zu verlieren (vgl. Portz 2011, S. 115; Fahle, Burg 2014 S. 40, 45; Beek 2010, S.46-47).

Nachhaltiger Siedlungsentwicklung durch Innenverdichtung eine wichtige Rolle dabei übernehmen dem Bedeutungsverlust einer Mittelstadt entgegen zu wirken, denn Innenentwicklung lässt sich in diesen besonders gut umsetzen. Dies liegt darin begründet, dass die Ausgangssituation aufgrund der kleineren Siedlungsgröße oftmals weniger komplex ist (vgl. Fahle, Burg 2014 S. 13). Auch die wesentlichen privaten und öffentlichen Akteursgruppen sind im Vergleich zu einer Großstadt deutlich überschaubarer, was die Kommunikation drastisch erleichtern kann. Angesichts ihrer übersichtlicheren Strukturen können Mittelstädte außerdem schneller auf Entwicklungstrends reagieren (vgl. Fahle, Burg S. 48).

Dennoch wurden Mittelstädte im Gegensatz zu Großstädten in der Vergangenheit oft in der Stadt- und Regionalforschung vernachlässigt. Erst nachdem die Auswirkungen des ökonomischen, demografischen und soziokulturellen Wandels deutlicher wurden, sind Mittelstädte als gefährdete Arbeits- und Lebensstandorte und potenzielle Verlierer gegenüber Großstädten wieder verstärkt in den Mittelpunkt der Stadtplanung gerückt (vgl. Fahle, Burg S. 47). Mittelstädte sind für die gesamte Entwicklung Deutschlands von existenzieller Bedeutung, denn sie stellen wichtige wirtschaftliche, soziale und auch kulturelle Zentren da und erfüllen mit ihrem öffentlichen und privaten Infrastrukturangebot eine elementare Versorgungsfunktion nicht nur für über ein Drittel der Bevölkerung Deutschlands, sondern auch für die dörflich geprägten Orte im Umland (vgl. Portz 2011, S. 116). Somit soll diese Thesis einen Beitrag dazu leisten, im Rahmen von Innenentwicklung Potenziale sowie Entwicklungs- und Handlungsmöglichkeiten für eine Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. aufzuzeigen. Dadurch sollen negative Auswirkungen des Strukturwandels vermieden und die Versorgungsfunktion gesichert werden, sodass die Stadt auf eine nachhaltige Art aufgewertet wird und gleichzeitig in Zukunft leistungsstark und attraktiv bleibt.

Die in Kapitel 1.4 aufgestellte Thesis, dass sich beim Thema Innenentwicklung nicht nur auf eine Großstadt wie Hamburg konzentriert werden sollten, sondern auch auf kleinere Städte im Umland, da diese ebenfalls attraktive Wohnstandorte darstellen und auf die steigende Wohnungsnachfrage mit Hilfe von Nachverdichtung reagieren können, kann an dieser Stelle

zunächst bestätigt werden. Selbstverständlich sieht die aktuelle Ausgangssituation bei vielen Mittelstädten sehr unterschiedlich aus und viele, gerade schrumpfende Mittelstädte, haben sich zukünftig ganz anderen Herausforderungen zu stellen, als wirtschaftlich starke und wachsende Städte.

Generell sind Mittelstädte jedenfalls nicht mit Mittelmäßigkeit gleichzusetzen. Sie stellen wichtige Lebens- und Versorgungsstandorte für einen großen Anteil der Bevölkerung dar. Gerade aufgrund der kompakteren Strukturen sollte daher Innenentwicklung als Chance für die nachhaltige Siedlungsentwicklung und zur Wohnraumversorgung auch verstärkt genutzt werden. Ob Innenentwicklung in Buchholz i.d.N. eine hohe Priorität einnimmt bzw. einnehmen sollte und im welchem Maße wirklich Potenziale zur Nachverdichtung bestehen wird im weiteren Verlauf der Arbeit konkret ermittelt.

#### 2.1.4 Nachverdichtungsansätze

Bevor sich in Kapitel 2.1.5 genau mit sowohl den Inhalten als auch den Herausforderungen nachhaltiger Entwicklung für Innenstädte beschäftigt wird, werden an dieser Stelle zunächst die zentralen Nachverdichtungsansätze vorgestellt. D.h. hier wird aufgezeigt, wie Nachverdichtung in der Praxis erfolgen kann. Die typischen Ansätze sind dabei der Anbau, der ergänzende Neubau (Hinterlandbebauung), die Aufstockung, die Freiflächenbebauung und die Neustrukturierung, s. Abbildung 3 (vgl. Stadt Bocholt 2016, S. 13; Brüdgam 2016, S. 11).

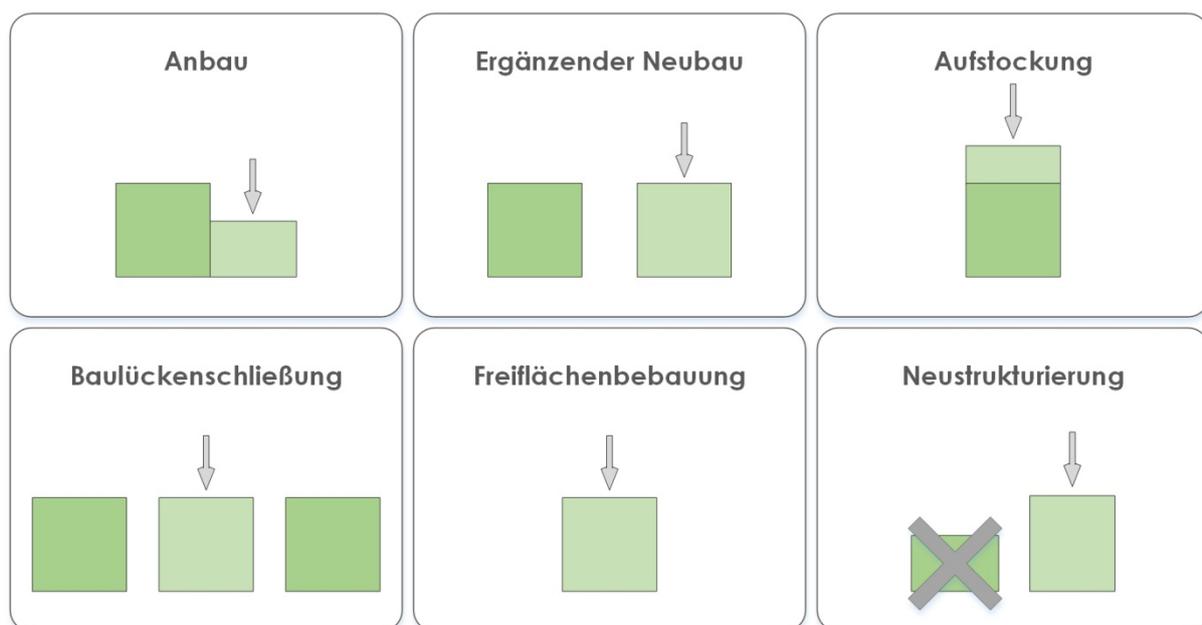


Abbildung 3: Zentrale Nachverdichtungsansätze

Quelle: Eigene Darstellung

### *Anbau*

Bei einem Anbau werden zusätzliche bauliche Elemente an bestehende Gebäude – in der Regel an freistehende Einzelgebäude – angefügt. Wichtig ist dabei auf die Gestaltung zu achten, sodass ein harmonisches Bild zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäudeteil entsteht (vgl. BBSR 2014, S. 18). Durch Anbauten werden nicht automatisch neue Wohneinheiten geschaffen, es kann sich dabei auch nur um eine Wohnraumergänzung handeln (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 26).

### *Ergänzender Neubau*

Ergänzende Neubauten bzw. Hinterlandbebauung sind besonders dann interessant, wenn ein bereits bebautes Grundstück eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenanzahl (GFZ) aufweist. Wenn der Bestand erhaltenswert ist und festgelegte Abstände eingehalten werden können, ist eine zusätzliche Bebauung somit – in zweiter Bautiefe – möglich (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 26).

### *Aufstockung*

Bei Aufstockungen werden keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen, stattdessen werden Bestandsgebäude um zusätzliche Geschosse ergänzt. Es handelt sich hierbei also um eine ausschließlich vertikale Nachverdichtung. Weitere Vorteile neben der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme sind, dass Straßen, Wege und die technische Infrastruktur (wie die Energieversorgung sowie die stoffliche Ver- und Entsorgung) bereits vorhanden sind (vgl. Müller 2015, S. 41). Daher sind Aufstockungen auch die am häufigsten angewandte Form der Nachverdichtung (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 31).

Aufstockungen lassen sich besonders gut bei eher niedriggeschossigen Gebäuden durchführen. Gerade bei größeren Mehrfamilienhäusern muss hingegen verstärkt auf die Statik geachtet werden und sichergestellt werden, dass das tragende Mauerwerk, die Fundamente, die Bestandsdecken und auch die Innenwände weitere Lasten aufnehmen können. Sollte dies nicht möglich sein kann der Bestandsbau durch konstruktive Einbauten verstärkt werden (vgl. Müller 2015, S. 41; UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 31).

Für die Bestandsbewohner können sich Aufstockungen auch positiv auswirken, denn es können parallel Sanierungen, z.B. der Heizungsanlagen, am gesamten Gebäude durchgeführt werden. Auch ist oft eine Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten (z.B. bei den Eingängen und den Freiflächen) zu vernehmen (vgl. Müller 2015, S. 41). Bei Aufstockung besteht oft das Problem fehlender Barrierefreiheit, da es z.B. keine Aufzüge gibt. Auch hier bietet die Aufstockungen die Chance, durch die Ergänzung von Aufzügen

nicht nur die neuen Wohneinheiten sondern auch die Bestandswohnungen fortan barrierefrei zu erschließen (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 26).

#### *Baulückenschließung und Freiflächenbebauung*

Bei der Baulückenschließung und der Freiflächenbebauung werden bisher unbebaute Flächen baulich entwickelt. Baulücken sind freie Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Sie stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotenzial dar. Freiflächen weisen in der Regel eine deutlich größere Grundstücksfläche auf und befinden sich nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Sie müssen deutlich kritischer betrachtet werden, denn sie können beispielsweise eine wichtige Naturschutz- oder Erholungsfunktion haben und müssen in diesen Fällen baulich unangetastet bleiben.

#### *Neustrukturierung*

Ein weiterer wesentlicher, oft eingesetzter Nachverdichtungsansatz ist die Neustrukturierung. Darunter ist die komplette Substitution des Bestandes zugunsten dichter Bauformen zu verstehen – also kurz gefasst Abriss und anschließender Neubau. Hierbei kann es zu einer Neuordnung der städtebaulichen Struktur kommen, indem Veränderungen der Erschließung, der Raumkanten oder der Gebäudetypologie vorgenommen werden (vgl. BBSR 2014, S. 19). Die Neustrukturierung hat den Nachteil, dass bestehende Ressourcen vernichtet und oftmals vorhandene Bewohner verdrängt werden sowie bezahlbarer Wohnraum teuren Neubauwohnungen weicht. Nichtsdestotrotz ist dieser Ansatz oft die angemessenste Maßnahme, wenn die vorhandene Bebauung z.B. in der Bausubstanz oder in der architektonischen Qualität deutliche Defizite aufweist (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 7, 27).

Eine spezielle Form der Neustrukturierung ist die Konversion. Im Unterschied zur Neustrukturierung bei bestehenden Wohngebäuden geht mit der Konversion nicht nur eine baulich-räumliche Veränderung, sondern darüber hinaus auch eine Funktionsänderung einher. Zu klassischen Konversionsflächen zählen gewerbliche Brachen, ehemalige Militärgelände oder aufgegebene Bahnflächen. Hier besteht jedoch verstärkt die Gefahr, Altlasten vorzufinden. (vgl. BBSR 2014, S. 19).

### 2.1.5 Inhalte und Herausforderungen nachhaltiger Nachverdichtung

Es gibt eine Vielzahl verschiedener Innenentwicklungs- und Nachverdichtungskonzepte sowie Arbeitshilfen für Städte und Gemeinden. In diesem Kapitel wird gezeigt, welche wesentliche Inhalte (s. Abbildung 4) und mögliche umsetzungshemmenden Faktoren sich im

Rahmen der Grundlagenrecherche herausgestellt haben, die bei der Erarbeitung und Umsetzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich zu berücksichtigen sind. In Kapitel 4.1 (s. S. 73) werden die in diesem Kapitel ermittelten Inhalte sowie weitere konkretere Instrumente nochmals in Kontext zueinander in einem Ablaufschema dargestellt, auch und gerade im Hinblick auf Buchholz i.d.N.

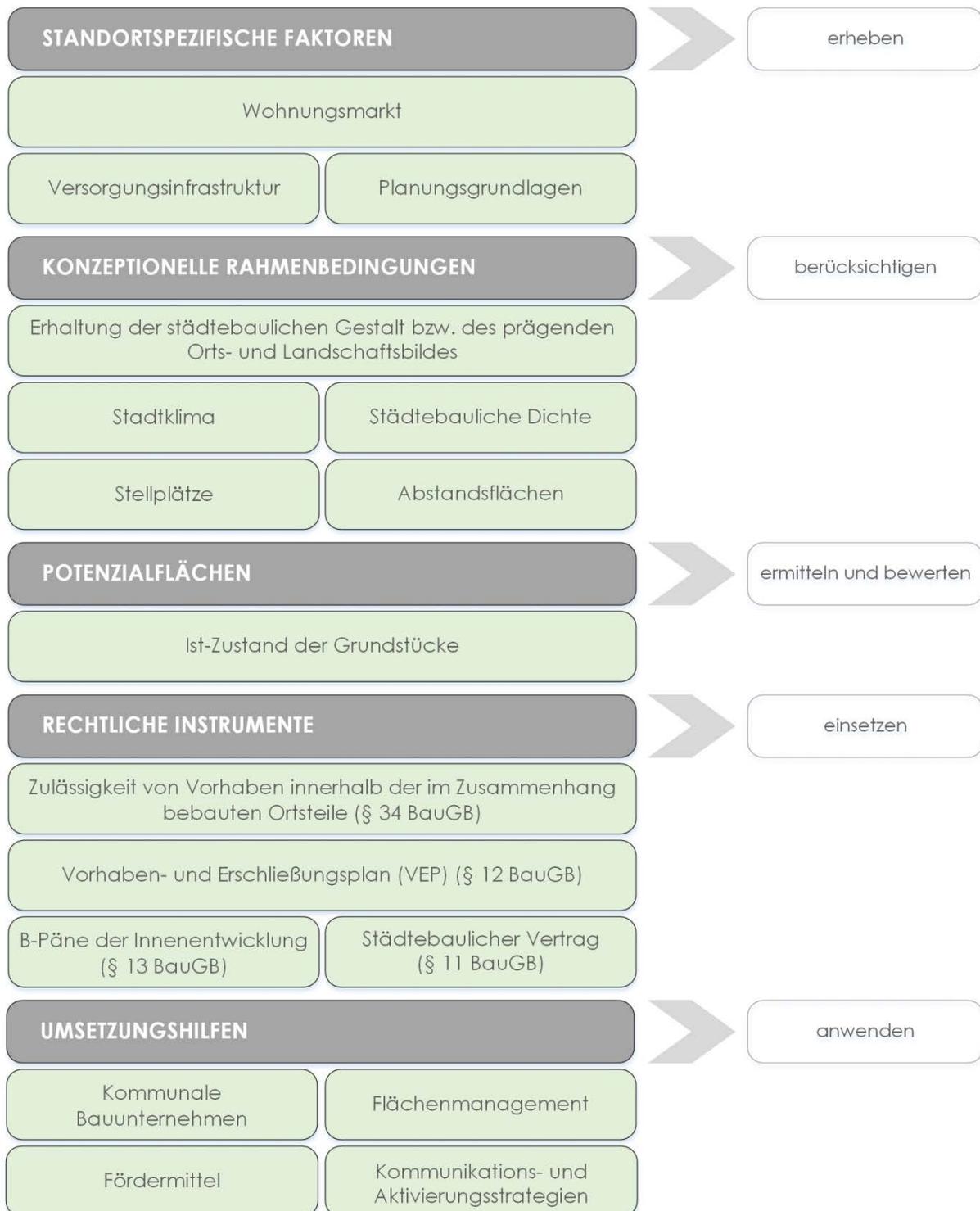


Abbildung 4: **Zentrale Inhalte nachhaltiger Nachverdichtung**

Quelle: Eigene Darstellung

Die Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes ist umfangreicher als lediglich die Anfertigung eines baulichen Entwicklungsplans. Vielmehr muss zunächst einiges an Vorarbeit geleistet werden, bevor informierte Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden können. Gleichzeitig ist auch für die Realisierung von Vorhaben einiges zu beachten. Die zentralen Inhalte, die dabei wichtig sind, werden in Abbildung 4 dargestellt. Dabei werden sie in die folgenden fünf übergeordnete Kategorien gegliedert: Standortsspezifische Faktoren, konzeptionelle Rahmenbedingungen, Potenzialflächen, rechtliche Instrumente sowie Umsetzungshilfen. Nachfolgend werden die einzelnen Kategorien sowie ihre Funktion genauer vorgestellt.

#### *Standortsspezifische Faktoren*

Eine fundierte Bestandsaufnahme der standortsspezifischen Faktoren dient als essenzielle Basis nachhaltiger Innenentwicklung. Indem der Wohnungsmarkt betrachtet wird und demografische, wirtschaftliche und soziale Entwicklungsperspektiven aufgearbeitet werden, wird ersichtlich, in welchem Ausmaß und in welcher Form Nachverdichtung für die jeweilige Stadt oder Gemeinde überhaupt sinnvoll ist (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 28). Dies ist ein wichtiger Schritt, denn letztendlich soll mit Nachverdichtung auf den Bedarf im betrachteten Gebiet reagiert werden (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 32). Zu dieser Thematik wird sich in den Kapiteln 2.2 und 3.2 mit dem Wohnungsmarkt und vor allem mit der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur beschäftigt.

Neben dem Wohnungsmarkt muss zusätzlich die Ausgangslage vor Ort untersucht werden, bevor Planungsempfehlungen für Potenzialflächen getroffen werden können, denn auch hier geht es darum, stets bedarfsorientiert zu planen (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 10). Dies umfasst zum einen eine genauere Auseinandersetzung mit den bestehenden Planungsgrundlagen, um zentrale Entwicklungsziele sowie Rahmenbedingungen übergeordneter Planungsgrundlagen (s. Kapitel 3.3) der Stadt oder Gemeinde bei der Erstellung von Konzepten beachten zu können. Zum anderen ist ein weiterer zentraler Aspekt der standortsspezifischen Faktoren die bestehende Versorgungsinfrastruktur, die als Grundlage für ein nachhaltiges Nachverdichtungskonzept ebenfalls zunächst erhoben sowie ggf. weiterentwickelt werden muss.

Insgesamt sollte bei der Aufstellung und Umsetzung von Konzepten zuvor befundene, infrastrukturelle Defizite durch Maßnahmen ausgeglichen werden, sodass auch hinsichtlich einer weiteren Bevölkerungszunahme keine Überlastung zustande kommt. Hierzu können beispielsweise im Rahmen der Nachverdichtung kleine Nahversorger, Betreuungseinrichtungen oder soziale Treffpunkte gut in Erdgeschosslagen integriert werden. Nachverdichtung kann

somit schlechter eingebundene Quartiere nicht nur verdichten, sondern hinsichtlich der Angebotsstruktur auch deutlich verbessern (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband Frankfurt-RheinMain 2016, S. 30, 37).

#### *Konzeptionelle Rahmenbedingungen*

Ein weiterer wichtiger inhaltlicher Aspekt sind konzeptionelle Rahmenbedingungen. Darunter sind Bestimmungen zu verstehen, die sich konkret auf die genaue Gestaltung der Nachverdichtung in einem Gebiet, d.h. auf den baulichen Entwicklungsplan, auswirken. Wie bereits in Kapitel 2.1.1 erwähnt, legt das BauGB fest, dass einer der Grundsätze der Bauleitplanung die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bzw. des prägenden Orts- und Landschaftsbildes ist. Mit der Erneuerung und Verdichtung von Quartieren geht oft die Gefahr einher, das prägende Ortsbild zu verändern. Somit ist es wichtig, in einem ersten Schritt die zentralen Merkmale, Funktionen sowie den Charakter eines Gebietes zu ermitteln, um anschließend die Veränderbarkeit und Erhaltenswürdigkeit gegeneinander abzuwägen und letztlich die zu erhaltenden Merkmale festzustellen (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 35). Es wird an dieser Stelle deutlich, wie wichtig eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem zu verdichtenden Gebiet ist. Im Rahmen dieser Thesis werden hierzu in Kapitel 5.2 mit Hilfe von Steckbriefen die Charakteristika und Merkmale der einzelnen Teilgebiete des Untersuchungsraumes konkreter herausgearbeitet und dargestellt.

Die genaue Ausgestaltung von Nachverdichtungsansätzen ist auch unter Berücksichtigung des Stadtklimas zu entwickeln. Auf die Bedeutung der Innenentwicklung für den Schutz von Natur und Landschaft sowie den Klimaschutz wurde bereits eingegangen, nichtsdestotrotz können Nachverdichtungsprojekte auch negative Auswirkungen auf das Stadtklima haben. Beispielsweise können sie eine größere Hitzebelastung induzieren, der entgegengewirkt werden muss. Einzelnen Vorhaben weisen zwar in der Regel nur eine geringe Auswirkung auf das Mikroklima aus, bei einer steigenden Zahl von Nachverdichtungsprojekten im Quartierszusammenhang sind jedoch in der Summe negative Effekte möglich. In derartigen Fällen müssen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas umgesetzt werden um mögliche negative klimatische Effekte zu kompensieren. Sofern für Nachverdichtungsprojekte ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt wird, erfolgt gemäß planungsrechtlicher Vorgaben eine Prüfung der klimatischen Belange. Wird ein Nachverdichtungsprojekt jedoch nach § 34 BauGB genehmigt, erfolgt keine Prüfung klimatischer Wirkungen. In solchen Fällen werden Kompensationsmaßnahmen von Bauherren freiwillig umgesetzt. Die Stadt oder Gemeinde hat hier die Möglichkeit, dieses über Städtebauliche Verträge konkreter zu steuern (s. Rechtliche Instrumente innerhalb dieses Kapitels) (vgl. BBSR 2014, S. 17, 20).

Ein weiterer wichtiger, bei der Planung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zu berücksichtigender Faktor ist die städtebauliche Dichte. Grundvoraussetzung jeder Nachverdichtung ist eine sorgfältige Abwägung, welcher Grad baulicher Dichte in verschiedenen städtebaulichen Lagen als angemessen erachtet wird. Auch um die zuvor dargestellten, negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden, muss Nachverdichtung besonders behutsam erfolgen. Aufgrund dessen wird in erster Linie immer zunächst die Erhöhung der nutzbaren Fläche durch Aufstockung angestrebt, die eine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen vermeidet, was jedoch nicht für alle Grundstücke die passendste oder ergiebigste Art der Nachverdichtung darstellt. Die Angemessenheit eines Nachverdichtungsvorhabens wird dabei vor allem durch die Grenzen (GFZ und GRZ) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 31-35).

Die GFZ und GRZ stellen die baurechtlich geregelten Indikatoren städtebaulicher Dichte dar und werden in § 17 Abs. 1 der BauNVO bestimmt (s. Tabelle 1). § 17 Abs. 2 besagt, dass die in Absatz 1 festgelegten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen – und mit Hilfe eines Ausgleichs – überschritten werden können, solange die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Tabelle 1: Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Auszug)

BAUGEBIETE (NACH ART IHRER BAULICHEN NUTZUNG)	GRZ	GFZ
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	0,2	0,4
Reines Wohngebiet (WR)	0,4	1,2
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2
Besonderes Wohngebiet (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiet (MD)	0,6	1,2
Mischgebieten (MI)	0,6	1,2
Urbanes Gebiete (MU)	0,8	3,0
Kerngebieten (MK)	1,0	3,0
Sondergebiet	0,8	2,4

Quelle: Eigene Darstellung

Um die Lebens- und Wohnqualität bei Innenentwicklungsprojekten zu garantieren ist es jedoch hilfreich, sich nicht ausschließend auf die städtebauliche Dichten und ihre Maßzahlen zu konzentrieren (vgl. Geipel 2016, S. 17). Die Angemessenheit konkreter Nachverdichtungsvorhaben ist auch an den vorhandenen Strukturen zu bemessen, d.h. die geplante Bauungsstruktur sollte im gewissen Maße der des unmittelbaren Umfeldes entsprechen um auch bei den Bürgern akzeptiert zu werden (vgl. BBSR 2014, S. 20).

Auch laut Architekt und Stadtplaner Dietmar Eberle sollte sich nicht ausschließlich auf feste Kennziffern fixiert werden. Neben der städtebaulichen Dichte sollte gleichzeitig auch auf die sogenannte atmosphärische Dichte Rücksicht genommen werden. Ein zentraler Aspekt ist hierbei, dass die Qualität der verdichteten Stadt primär von dem des öffentlichen Raumes abhängt und die Architektur oftmals zweitrangig ist. Je dichter ein Quartier ist, desto entscheidender ist die Qualität des öffentlichen Raumes, dessen Konzeption demnach ebenfalls ein hoher Grad an Aufmerksamkeit zukommen sollte. Für die zukünftigen Planungen im Bereich der Innenentwicklung muss der Blick somit nicht nur auf die Wohngebäude sondern gleichermaßen auch auf die Außenräume gerichtet sein (vgl. Geipel 2016, S. 17).

Als letzte der konzeptionellen Rahmenbedingungen sind die Festlegungen des Bauordnungsrechts zu nennen, die in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer geregelt werden. Hier werden z.B. Aussagen zu Stellplätzen und Abstandsflächen getroffen. Im Rahmen von Nachverdichtungskonzepten muss der zusätzliche Stellplatzbedarf bedacht werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass dieser in der Regel entweder eine zusätzliche Versiegelung oder, bspw. im Falle von Tiefgaragen, hohe Kosten verursacht (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 31-35). Eine große Bedeutung kommt ferner Abstandsflächen zu. Durch die Einhaltung dieser sowohl eine ausreichende Belichtung und Belüftung als auch ein ausreichender Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden gewährleistet werden (vgl. Müller 2015, S. 26).

Sollten einzelne Vorhaben letztendlich realisiert und konkretere Planungen hierfür angefertigt werden, die deutlich mehr ins Detail gehen als der bauliche Entwicklungsplan, sind selbstverständlich noch weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften über die hier genannten Stellplätze und Abstandsflächen zu beachten.

### *Potenzialflächen*

Die Voraussetzung für Innenentwicklung ist, dass Städte und Gemeinden ihre innerörtlichen Potenziale im Bestand kennen, indem sie sie systematisch erfassen und bewerten (vgl. Scholich, Neubert 2013, S. 33). Aus diesem Grund stellt die Potenzialflächenanalyse eines Teilgebietes in Buchholz i.d.N., mit Hilfe des im Kapitel 4.2 aufgestellten Bewertungsbogens, auch einen zentralen Teil dieser Arbeit dar.

Neben der eigentlichen Ermittlung der Potenzialflächen ist im Zuge dessen das Erfassen des Ist-Zustands der Grundstücke nötig, denn hiermit kann die genaue Eignung der Flächen für verschiedene Nachverdichtungsansätze geprüft werden. Aspekte die dabei betrachtet werden sind das Eigentumsverhältnis, die bauplanungsrechtliche Situation, die aktuelle Nutzung, die Wohnform, die Dachform, die Geschossigkeit, der Gebäudezustand und die wichtigen Freiräume (s. für Buchholz i.d.N. dafür das Kapitel 5.3). Auf Basis dessen können an-

schließlich in einem Konzeptplan Entwicklungsmöglichkeiten aufgestellt werden (vgl. BBSR 2014, S. 17).

#### *Rechtliche Instrumente*

Oftmals verfügen Flächen im Innenbereich bereits über ein geltendes Baurecht und können damit sofort bebaut werden. Gleichzeitig muss dies allerdings nicht immer der Fall sein oder das bereits bestehende Baurecht muss an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Aus Abbildung 4 wird erkenntlich, welche rechtlichen Instrumente im Rahmen von Nachverdichtung dabei eingesetzt werden können. Für die Realisierung von Innenentwicklungsvorhaben bedarf es unbedingt einer entsprechenden planungsrechtlichen Steuerung, insbesondere auch um für die einzelnen Grundstücke die individuell gewünschte Entwicklungen einzuleiten (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 11).

Von großer Bedeutung für Maßnahmen im Bestand ist, insofern kein B-Plan vorliegt, vor allem der § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Die Art der Nachverdichtung muss sich hier an die vorherrschenden Begebenheiten anpassen und darüber hinaus auch z.B. die Anforderungen an ein gesundes Wohnverhältnis einhalten. § 34 Abs. 3a BauGB fördert die städtebauliche Entwicklung über Innenentwicklung außerdem, indem er festlegt, dass im Rahmen einer Umnutzung und Erweiterung von Gewerbebetrieben zu Wohnzwecken von der Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden kann. Nachteil dieses Instruments ist jedoch, dass es nicht mit Festsetzungen zu ergänzen ist. Es besteht also keine weitergehende Steuerungsfunktion, hierfür bleibt nur die Aufstellung eines B-Plans oder das Abschließen eines städtebaulichen Vertrags (vgl. Müller 2015, S. 21-22).

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB bietet sich für Investoren als ein städteplanerisches und umsetzungsorientiertes Entwicklungsinstrument, insbesondere bei der Überplanung und Umwandlung größerer Areale im Bestand wie Konversionsflächen oder alter Gewerbeareale, an. Mit einem VEP können sehr konkrete Festsetzungen getroffen werden, auch wenn dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan als Sonderform nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden ist. Er lässt insgesamt eine zielgerichtete Entwicklung von Innengebieten zu, Voraussetzung für die Aufstellung eines VEP ist jedoch eine gute Kooperation zwischen Stadt oder Gemeinde und privatem Investor (vgl. Müller 2015, S. 24).

Für Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann mit Hilfe der Aufstellung eines B-Plans ein klarer bauplanungsrechtlicher Rahmen festgelegt werden.

Nach § 13 BauGB zu den B-Plänen der Innenentwicklung besteht die Möglichkeit, B-Pläne im Innenbereich in einem beschleunigten Verfahren unter erleichterten Bedingungen aufzustellen. Dies umfasst z.B. den Entfall der Umweltprüfung sowie der Ausgleichsverpflichtung. Darüber hinaus müssen außerdem weder eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) noch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattfinden. Letzteres ist aufgrund komplexer Eigentümerverhältnissen und dem generell großen öffentlichen Interesse jedoch nicht immer förderlich (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 27, 29). Das beschleunigte Verfahren mit einem B-Plan der Innenentwicklung ist nach § 13 Abs. 1 überdies ausgeschlossen, wenn ein Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufweist oder Anhaltspunkte der Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

An letzter Stelle der rechtlichen Instrumente sind die städtebaulichen Verträge zu nennen, die in § 11 BauGB geregelt sind. Es handelt sich hierbei um ein sehr vorteilhaftes Instrument mit dem ergänzende Regelungen bei städtebaulichen Projekten festgesetzt werden können. Städtebauliche Verträge regeln, welche Rechte und Pflichten der Investor auf der einen und die Stadt oder Gemeinde auf der anderen Seite haben. Es können z.B. Verträge geschlossen werden, um eine Nutzung der Grundstücke binnen einer angemessenen Frist, die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau oder die Verpflichtung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich zu vereinbaren (vgl. IHK Nürnberg für Mittelfranken o.J.).

#### *Umsetzungshilfen*

Als letzte Überkategorie der in Abbildung 4 dargestellten zentralen Inhalte nachhaltiger Nachverdichtung sind die Umsetzungshilfen zu nennen. Diese sind Hilfsmittel, die nach oder auch schon während der Ermittlung der Potenzialflächen und Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten angewandt werden können bzw. müssen, um die Realisierungschancen von Vorhaben zu erhöhen. Hierbei wurden sich, gerade im Hinblick auf Buchholz i.d.N., auf vier wesentliche Umsetzungshilfen beschränkt. Insgesamt ist dieser Bereich als sehr dynamisch anzusehen, denn Umsetzungshilfen müssen stets evaluiert und weiter auf die Bedürfnisse der jeweiligen Stadt oder Gemeinde angepasst werden.

Die Realisierung von Bauvorhaben ist immer mehr von privaten Investoren abhängig. Da Innenentwicklung jedoch vorrangig eine strategische Aufgabe der Städte und Gemeinden darstellt, wäre es wünschenswert, dass diese wieder selbst verstärkt eigene Bauaktivitäten durchführen. Gerade hinsichtlich der Nachhaltigkeit können Städte und Gemeinden durch Gründung kommunaler Bauunternehmen eine aktivere Rolle auf den Wohnungsmarkt übernehmen und diesen so auch deutlich besser steuern (vgl. Geipel 2016, S. 17; von Einem 2016, S. VII-VIII).

Die Etablierung eines Flächenmanagements sollte langfristig ein übergeordnetes Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung sein. Flächenmanagement stellt dabei einen Oberbegriff für Strategien, Instrumente und Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung von Grundstücken dar und basiert auf der Analyse der Potenzialflächen. Alle Gebäude im Siedlungsbereich unterliegen am Ende Nutzungszyklen mit unterschiedlicher Dauerhaftigkeit. Somit weist ein Siedlungsbereich über die Zeit unterschiedlich marktgängige Flächen auf, die sowohl Potenziale als auch Hemmnisse der Stadtentwicklung darstellen können. Um die Potenziale im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme umfangreich zu nutzen, ist ein systematisches Management dieser Flächen von großem Vorteil. Es soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen sichern und eine bedarfsorientierte und strategische Flächenentwicklung realisieren (vgl. Bock, Hinzen, Libbe 2011, S. 45-46).

Trotz umfangreicher Umsetzungsstrategien sind für nachhaltige Innenentwicklung Fördermittel für die Finanzierung von Vorhaben unabdingbar. Ohne öffentliche Förderung ist das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren, für viele Städte und Gemeinden nur schwer erreichbar. Förderprogramme nehmen somit einen sehr wichtigen Stellenwert ein und müssen entsprechend genutzt werden. D.h. Städte und Gemeinde müssen sich über die Verfügbarkeit verschiedener Programme informieren sowie ihre Mitarbeiter darin schulen wie Mittel zu beantragen sind (vgl. Scholich, Neubert 2013, S. 34).

Als letzte, jedoch wichtigste Umsetzungshilfe sind Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien zu nennen. Zu Beginn dieser Arbeit wurde die These aufgestellt, dass diese einen enorm hohen Stellenwert hinsichtlich der Realisierungschancen von Innenentwicklungsvorhaben einnehmen. Zum Abschluss dieses Kapitels soll daher geprüft werden, ob nachhaltige Innenentwicklungsstrategien ohne entsprechende Beteiligung erfolgreich sein können. Nachdem hier die Wichtigkeit von Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien geprüft und erläutert wird, werden in Kapitel 4.1 noch konkretere Instrumente diesbezüglich aufgeführt.

Städte und Gemeinden müssen sich im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung bemühen, passende Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien zu implementieren (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 5; Bock, Hinze, Libbe 2011, S. 121). Neben der Erfassung von Potenzialflächen und der Erarbeitung strategischer Konzepte gehören ebenso eine aktive Vermittlung und ein kontinuierlicher Informationsfluss zwischen den zentralen Akteuren vor Ort zu einer erfolgreichen Nachverdichtung (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 28).

Ein transparenter und frühzeitiger Vorgang ist dabei für die Realisierung von Nachverdichtungsvorhaben ungemein förderlich. D.h. Planungen müssen – auf einem stets aktuellen

Stand – nach außen für Bürger, Grundeigentümer, Bauwillige und potenzielle Investoren nachvollziehbar kommuniziert werden (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 5). Damit sollen nicht nur Inverstoren für Projekte gewonnen werden, sondern die umfassende Mobilisierung der privaten Eigentümer stellt gleichzeitig auch eine unabdingbare Voraussetzung für die Initiierung von Innenentwicklung dar, insbesondere wenn Städte und Gemeinden selbst nur im Besitz von wenigen Flächen sind (vgl. Hoetzel 2014, S. 25).

In Abbildung 5 werden noch einmal die wesentlichen Prinzipien erfolgreicher Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien sowie die damit verfolgten Hauptziele veranschaulicht. Unabhängig davon welche Instrumenten sowie Methoden Städte und Gemeinden diesbezüglich letztendlich anwenden, die hier dargestellten Eigenschaften müssen dabei stets berücksichtigt werden.

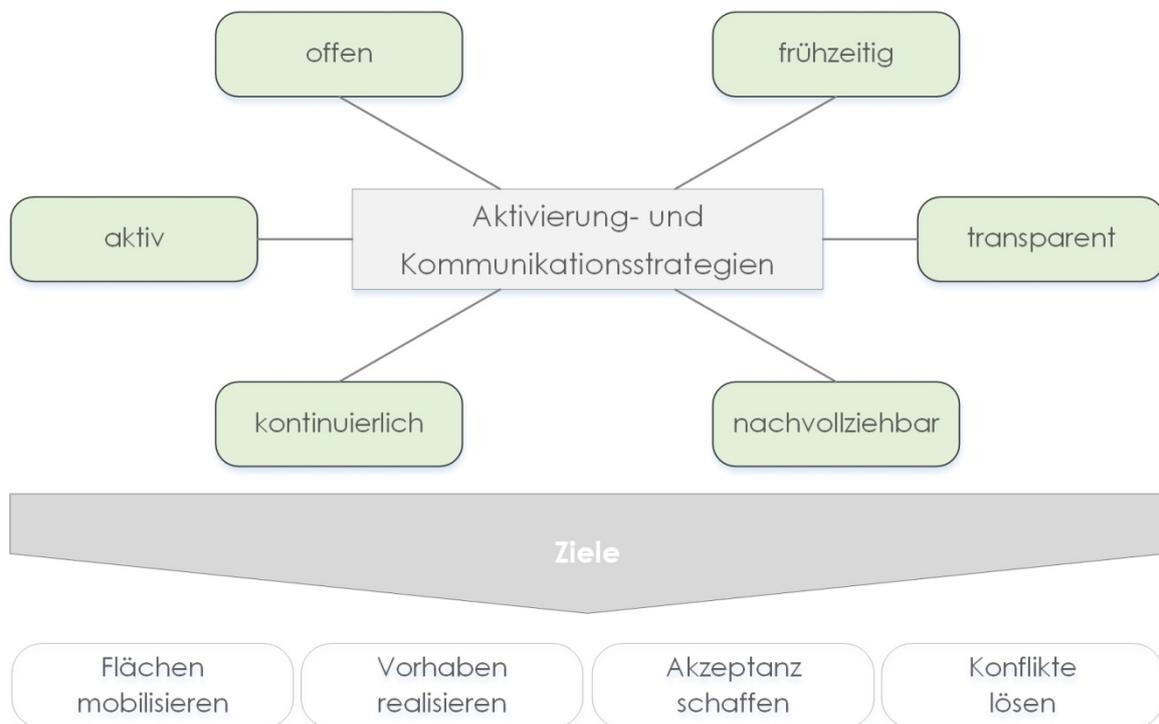


Abbildung 5: **Wesentliche Prinzipien und Ziele von Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien**

Quelle: Eigene Darstellung

Städte und Gemeinden müssen sich zudem bewusst sein, dass es auch Aufgabe der Verwaltung ist, eine öffentliche Diskussion zum Thema Innenentwicklung anzustoßen, auch um dieses Thema bei allen als ein priorisiertes Entwicklungsziel zu verankern (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 28). Gleichzeitig haben Anwohner und Interessierte generell eine immer größere Erwartungshaltung daran, in Planungs- und Entscheidungsprozesse eingebunden zu werden. Der zunehmende Informations- und Beteiligungsbedarf muss

im Zuge dessen mit offenen Partizipationsformen gedeckt werden. Das Ziel hierbei ist in erste Linie, Akzeptanz für Nachverdichtung zu schaffen (vgl. Hoetzel 2014, S. 25).

Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sollte bereits parallel zu der Ermittlung von Potenzialflächen sowie der Aufstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten stattfinden um die Meinungen der Bürger einzuholen und diese somit im weiteren Prozess berücksichtigen zu können. Hiermit sowie aufbauend auf eine umfangreiche Bestandsaufnahme, kann eine nachhaltige bzw. bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung eingeleitet werden. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass für Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien genügend zeitliche und finanzielle Ressourcen eingeplant werden müssen (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 31; Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 29).

Nachverdichtung ist immer auch mit (ortsspezifischen) Herausforderungen und möglichen umsetzungshemmenden Faktoren verbunden. Eine intensivere Kommunikation seitens der Städte und Gemeinden ist nicht nur für die eigentliche Aktivierung von Flächen notwendig, sondern kann Zielkonflikte aufdecken und diese im weiteren Verlauf bewältigen. Ein häufiger Konflikt besteht beispielsweise zwischen der Innenentwicklung und dem Erhalt bzw. der Schaffung wohnungsnaher Freiflächen (vgl. von Einem 2016, S. VI). Des Weiteren kann es ebenso zu Vorbehalten gegenüber der Bebauung oder hinsichtlich einer unzureichenden Versorgungsinfrastruktur seitens der Bürger kommen. Diese gilt es zu antizipieren und im Rahmen der verfolgten Kommunikationsstrategie frühzeitig zu lösen (vgl. BBSR 2014, S. 16).

Nichtsdestotrotz stellen Defizite bei der Kommunikation immer noch das größte Hemmnis erfolgreicher Innenentwicklung dar (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 10). Sobald die Realisierung aufgestellter Nachverdichtungsmöglichkeiten – anders als bei dem im Rahmen der Thesis theoretisch aufgesetztem Konzept – angestrebt wird, muss passenden Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien höchste Priorität zukommen. Ohne diese können weder Flächen zielgerichtet mobilisiert und Konflikte frühzeitig erkannt werden, noch Akzeptanz für Vorhaben bei der Bevölkerung geschaffen werden. Daher werden Aktivierungs- und Kommunikationsmethoden und mögliche Instrumente bei den Arbeitshilfen für Buchholz i.d.N. in Kapitel 4 noch konkreter berücksichtigt. Auch wenn es sich bei dieser Arbeit um eine theoretische Erarbeitung von Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, sollen dennoch für Buchholz i.d.N. passende Instrumente und Methoden aufgezeigt werden, eben weil diese essentiell für eine Umsetzung sind.

## 2.2 Aktuelle Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Um Nachverdichtung nachhaltig, das umfasst ebenfalls bedarfsorientiert, zu gestalten wird sich nachfolgend zunächst mit der Wohnraumversorgung auseinandergesetzt. Neben der genaueren Betrachtung des Wohnungsangebotes in Deutschland, welches sich aus Miet- oder Eigentumswohneinheiten in (freistehenden) Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern zusammensetzt, wird sich im weiteren Verlauf mit den zentralen Rahmenbedingungen, welche die Wohnungsnachfrage ausmachen, beschäftigt. Da es sich bei Wohnungsmärkten stets um lokale Märkte handelt, sind die generellen Trends auf die Ebene von Regionen, Städten und gar Stadtquartieren herunter zu brechen (vgl. von Einem 2016, S. 125). Nachdem sich hier vor allem mit der Entwicklung auf Bundesebene sowie teilweise auch auf regionaler Ebene – aufgrund der Lage von Buchholz i.d.N. dementsprechend mit Niedersachsen – auseinandergesetzt wird, geht das Kapitel 3.2 dann nochmals vertieft auf die Teilmärkte des für die Thesis ausgesuchten Untersuchungsgebiets ein.

### 2.2.1 Wohnraumversorgung

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich seit Jahren in einem zunehmenden Ungleichgewicht. Einer starken, sehr dynamischen Wohnraumnachfrage steht eine vergleichsweise hohe Trägheit des Wohnraumangebotes gegenüber. Die Wohnungsnachfrage nimmt somit deutlich schneller zu als das Angebot, was wiederum Miet- und Kaufpreissteigerungen zur Folge hat. Es besteht somit weitgehend Konsens darüber, dass insbesondere in den Wachstumsräumen eine schnelle Ausweitung des Wohnungsangebotes unabdingbar ist (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 3; Prognos AG 2017, S. 1).

In Anbetracht der Bevölkerungszuwanderung, der Binnenwanderung in Deutschland sowie der sich verändernden Haushaltsstruktur (s. Kapitel 2.2.2 und Kapitel 2.2.3) kam es insbesondere in Großstädten und den Ballungsräumen zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage. Infolgedessen nimmt der Wohnraummangel weiter zu. Hinzu kommt die generell langsame Reaktionszeit des Wohnungsmarktes. Aufgrund der langen Planungs- und Produktionsdauer eines Wohngebäudes kann das Angebot auf Nachfrageänderungen ohne kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtungen nur verspätet reagieren (vgl. von Einem 2016, S. VII; Prognos AG 2017, S. 3).

Ein großes Problem bei der Wohnraumversorgung liegt zudem in der Diskrepanz der Angebotserweiterung in Bezug auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Es werden aktuell nicht nur insgesamt zu wenige Neubauwohnungen gebaut, sondern vor allem zu wenig neue Sozialwohnungen bzw. Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment. Engpässe an preis-

günstigen Wohnraum sind dabei nicht nur in den wachsenden Städten und Gemeinden zu vernehmen, sondern es handelt sich hierbei um ein deutschlandweites Problem. (vgl. Prognos AG 2017, S. 1; von Einem 2016, S. 3).

Der aktuelle Bestand in Deutschland liegt mittlerweile bei unter 1,3 Mio. Sozialwohnungen. Perspektivisch scheiden zwischen 2016 und 2020 weitere 190.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung aus. Laut Analysen wäre ein Neubau von jährlich 80.000 Sozialwohnungen erforderlich, um bestehende Defizite in der Versorgung abzubauen und die zukünftige Nachfrage zu decken. 2015 wurden im Segment des sozialen Wohnungsbaus allerdings nur 14.700 Wohnungen realisiert. Trotz eines deutlichen Anstiegs auf 24.550 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2016, wird der ermittelte Bedarf immer noch nicht ansatzweise gedeckt (vgl. Prognos AG 2017, S. 6-7).

Die Wohnungsmarktbeobachtungen zeigen, dass als Reaktion auf die Nachfrageübergänge die Bautätigkeit seit 2011 zwar bereits spürbar angezogen hat, aber vielerorts der Neubau noch nicht schnell genug vorangeht, weil es z.B. an Bauland fehlt (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 3). Wird der kommunale Wohnungsbau betrachtet, lässt sich feststellen, dass die Hauptphase des Neubaus der kommunalen Wohnungsbestände im Zeitraum von Anfang der 1950er- bis Ender der 1980er-Jahre lag. Ab Anfang der 1990er-Jahre wurde zusätzlicher Wohnungsneubau auf einem deutlich niedrigeren Niveau realisiert und kam zuletzt fast gänzlich zum Erliegen. Aufgrund der zugespitzten Situation auf dem Wohnungsmarkt messen Städte und Gemeinden mittlerweile ihren Wohnungsbeständen wieder größerer Bedeutung bei (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 7).

Um das Wohnungsdefizit abzubauen muss ein geschätzter Baubedarf von jährlich 380.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 bedient werden. Die tatsächliche Neubautätigkeit deckt diesen Bedarf derzeit nicht annähernd ab. Nichtsdestotrotz hat das Neubauvolumen in den letzten Jahren schon deutlich zugenommen, vor allem im Mehrfamilienhaussektor. Das liegt insbesondere an dem in den wachsenden Großstädten und Umlandgemeinden gestiegenen Geschosswohnungsneubau. 2017 wurden zuletzt fast 285.000 Wohnungen fertiggestellt, davon der größte Teil, rund 180.000 Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern (s. Abbildung 6) (vgl. Prognos AG 2017, S. 5). Zusätzlich ist das Potenzial von Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie z.B. der Dachgeschossausbau oder Wohnungsteilungen) hoch und wird aktuell aufgrund der Wohnungsengpässen wieder stärker genutzt (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 30-32).

Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich im Vergleich zu den Fertigstellungen dynamischer entwickelt. Jedoch fällt die Diskrepanz zwischen der Zahl der Baufertigstellungen und der Zahl der Baugenehmigungen, auch Bauüberhang genannt, recht deutlich aus. Allerdings

weichen diese beiden Größen häufig voneinander ab, da eine Baugenehmigung das Recht, aber nicht die Pflicht zu bauen beinhaltet und oft eine Geltungsdauer von zwei bis vier Jahren besitzt (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 32).

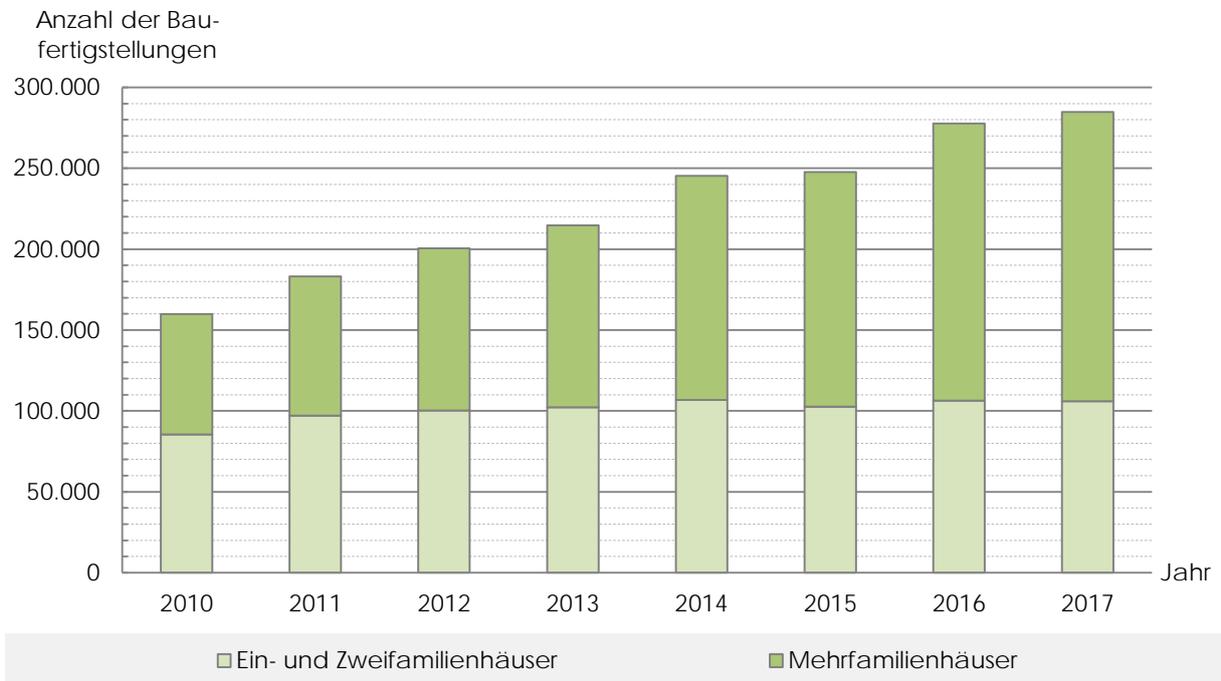


Abbildung 6: **Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Deutschland von 2010-2017**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 31; Statistisches Bundesamt 2018<sup>4</sup>)

In den Städten mit sehr angespanntem Wohnungsmarkt ist ein kontinuierlicher Abbau von Wohnungsleerständen zu vermerken. Angesichts der erhöhten Nachfrage in einigen Regionen und des wachsenden Mangels an preiswertem Wohnraum müssen jedoch gerade untere und mittlere Einkommensbezieher Wohnungen beziehen, die ihren Anforderungen nur unzureichend entsprechen. Insgesamt wird von einer bundesweiten Leerstandsquote von 5,1 % ausgegangen, wobei das höchste Leerstandsniveau in Mitteldeutschland vorzufinden ist. In den Wachstumsregionen hat sich der Leerstand teilweise so stark verringert (Leerstandsquote von 1,7 %), dass kaum noch Fluktuationsreserven bestehen. Für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt ist jedoch ein fluktuationsbedingter Leerstand für Umzüge von 2-3 % sinnvoll (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 48; apollo real estate GmbH & Co. KG 2017, S. 14).

In Anbetracht umfassender Fördermaßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen, wurde in den letzten Jahren eine große Anzahl an Umbaumaßnahmen umgesetzt. Es bestehen dennoch aufgrund der hohen Kosten oft Hemmnisse beim Rückbau leer stehender Immobilien oder bei der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Neben der Förderung des Abrisses sind daher auch die Aufwertungsmaßnahmen von Wohngebäuden und dem Wohnumfeld zur Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte wichtige Förderschwerpunkte für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 48).

Um ein besseres Verständnis für die Wohnungsnachfrage zu bekommen, muss der langfristige Bedarf, der letztendlich der Nachfrage zugrunde liegt, genauer betrachtet werden. Der Bedarf entwickelt sich dabei zunächst aus Bedürfnissen. Wenn ein Bedürfnis konkretisiert wird, entsteht daraus der Bedarf. Unter einem Bedürfnis ist zunächst nur ein gefühlter Mangel zu verstehen, der beseitigt werden soll. Der Bedarf ist dann das konkrete Verlangen nach einem spezifischen Produkt (z.B. einer Wohneinheit) um eben dieses Bedürfnis zu befriedigen bzw. den Mangel zu beseitigen. Wird der Bedarf daraufhin durch eine entsprechende Kaufkraft gestützt, entsteht somit letztendlich die Nachfrage (vgl. Freiling, Reckenfelderbäumer 2009, S. 101-102). Der Bedarf leitet sich im Fall der Wohnungsnachfrage zum einen aus der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowie zum anderen aus den Wohnpräferenzen und den Anforderungen an den Wohnraum ab, welche in den folgenden Kapitel erläutert werden.

### 2.2.2 Demografische Entwicklung

Seit einigen Jahren wächst die Bevölkerung in Deutschland wieder (s. Abbildung 7). Der drastische Einschnitt im Jahr 2011 ist dabei auf den Zensus zurückzuführen. Gleichzeitig ist ab diesem Zeitpunkt die Anzahl der Einwohner zum ersten Mal wieder deutlich gestiegen und lag Ende 2016 bei rund 82.500.000. Die Hauptursache für den Anstieg ist auf eine verstärkte Zuwanderung, bedingt zum einen durch eine große Anzahl an Flüchtlingen, aktuell insbesondere aufgrund des anhaltenden Bürgerkrieges in Syrien, sowie die erhöhte Immigration aus anderen Staaten Europas, zurückzuführen (vgl. Statistisches Bundesamt 2018<sup>1</sup>).

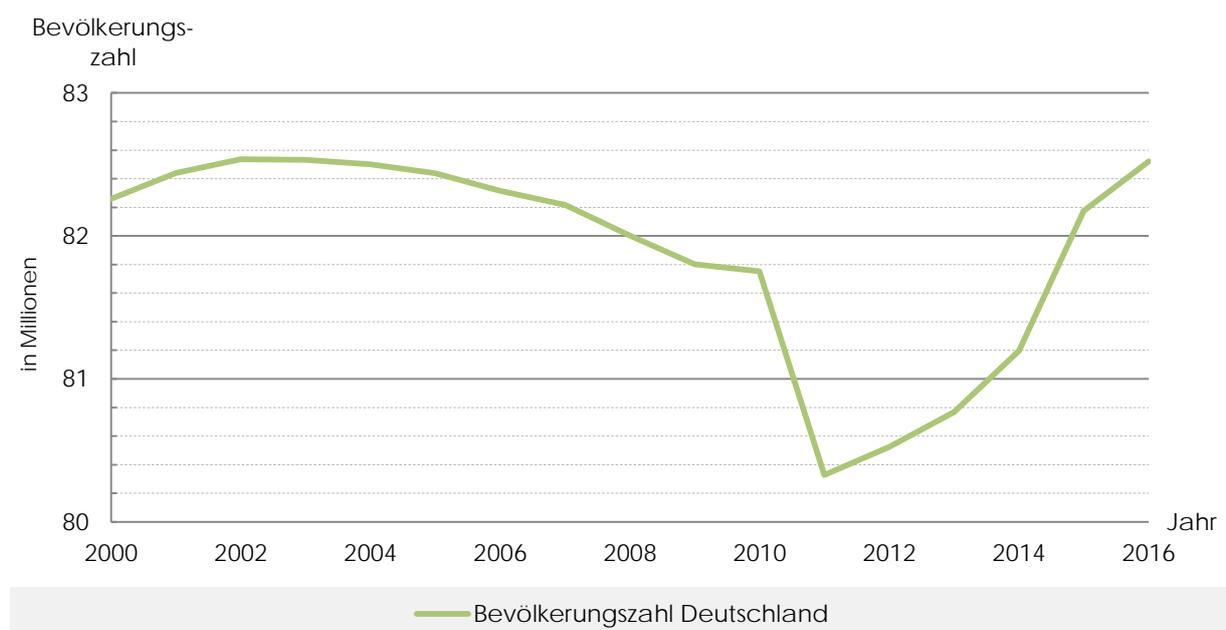


Abbildung 7: **Bevölkerungsentwicklung in Deutschland (in Millionen) von 2000-2016**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Statistisches Bundesamt 2018<sup>1</sup>)

Migration ist von jeher durch wirtschaftliche, politische und soziale Faktoren, entweder in den Herkunftsländern (Push-Faktoren) oder in den Zielländern der Einwanderung (Pull-Faktoren) bedingt. Aufgrund des wirtschaftlichen Wohlstands und der politischen Stabilität (Pull-Faktoren) übt Deutschland eine große Anziehungskraft auf Einwanderer aus (vgl. Eurostat 2017<sup>1</sup>). Aktuell leben rund 18,6 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland, dabei ist die größte Personengruppe mit Migrationshintergrund türkischer Herkunft, gefolgt von Menschen mit polnischen Wurzeln. Das Statistische Bundesamt zählte 2015 fast 2,1 Mio. Zuzüge, welches der bis dato der höchst gemessene Wert ist. Dass Deutschland ein beliebtes Einwanderungsziel ist, stellt allerdings keinen neuen Trend dar, denn insgesamt weist die Bundesrepublik, bis auf einige Ausnahmejahre, seit den 1950er Jahren ein positives Wanderungssaldo auf. Insgesamt stammt ein Drittel aller Personen mit Migrationshintergrund aus einem EU-Mitgliedstaat und ein weiteres Drittel aus einem europäischen Land, das nicht Mitglied der EU ist (vgl. Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration 2017, S. 1).

Menschen, die in den letzten drei Jahren Asyl in Deutschland suchten, stammten aus sämtlichen Altersgruppen, wobei mit durchschnittlich rund 32 % die größte Gruppe regelmäßig Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren darstellte und insgesamt die Mehrheit jünger als 30 Jahre war (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (BPB) 2018<sup>1</sup>). Bei den Zuwanderungszahlen aus den EU-Staaten sieht diese Statistik etwas anders aus. 2016 waren ungefähr 88 % der Zuwanderer im erwerbsfähigen Alter von 16 bis 64 Jahren und nur rund 10 % unter 16 Jahren. Der größte Anteil entfällt hier mit ca. 27 % deutlich auf die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen (vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) 2017, S. 9).

Trotz des aktuellen Wachstums verringert sich die Bevölkerungszahl Deutschlands in den kommenden Jahren und wird laut Prognose bis 2060 auf 73,1 Mio. fallen (vgl. BPB 2015). Die Immigration wird zudem keine Umkehr des anhaltenden Trends zur Bevölkerungsalterung bewirken können (vgl. Eurostat 2017<sup>1</sup>). Aktuell schrumpft nicht nur in Deutschland sondern in allen EU-Mitgliedstaaten der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter, während gleichzeitig der Anteil älterer Menschen im Rentenalter steigt. Folglich erhöht sich die Belastung der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter, die für die Sozialausgaben aufkommen müssen (vgl. Eurostat 2017<sup>2</sup>).

Dieser Trend wird sich nach Prognosen in Zukunft nur noch stärker ausprägen. 2016 lag das Durchschnittsalter in Deutschland bei 44,3 Jahren, 2000 war es noch bei 39,9 Jahren angesiedelt (vgl. Statistisches Bundesamt 2018<sup>2</sup>). Das aktuelle durchschnittliche Alter in Niedersachsen entspricht mit 44,3 Jahren genau dem Bundesschnitt (vgl. Statistisches Bundesamt 2017<sup>1</sup>). Für 2035 wird ein Durchschnittsalter von bereits 48,7 Jahren in Deutschland prognostiziert

(vgl. BBSR 2012). Niedersachsen wird für das Jahr 2030 ebenfalls ein deutlich gestiegenes Durchschnittsalter von 47,7 Jahren vorausgesagt (vgl. Land Niedersachsen 2015).

Die Bevölkerungsalterung hat in ganz Europa bereits vor einigen Jahrzehnten eingesetzt. Diese Entwicklung lässt sich zum einen mit der gestiegenen Lebenserwartung begründen, zum anderen trägt die anhaltend niedrige Geburtenziffer seit vielen Jahren zum sinkenden Anteil jüngerer Menschen bei (vgl. Eurostat 2017<sup>2</sup>). Bei einer konstanten Geburtenrate, einem moderaten Anstieg der Lebenserwartung sowie eines positiven Wanderungssaldos von 200.000 Personen pro Jahr wird sich laut Vorausrechnung das Generationsverhältnis immer weiter zu Lasten der Jüngeren verschieben. 2060 wird der Anteil der über 60-Jährigen auf 38,2 % anwachsen (s. Abbildung 8), d.h. mehr als jede dritte Person wird 60 Jahre oder älter sein (vgl. BPB 2015).

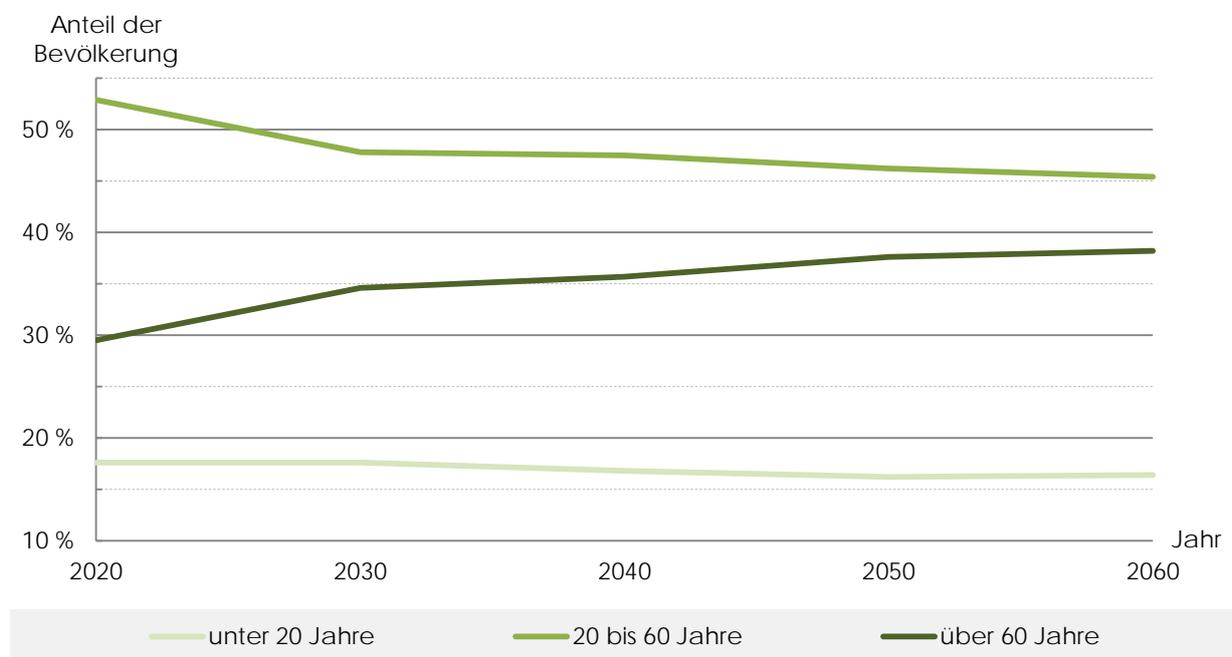


Abbildung 8: Prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland (in %) von 2020-2060

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: BPB 2015)

Insgesamt spiegelt Niedersachsen laut Prognosen die deutschlandweite Entwicklung wider, auch hier wird der Anteil der Personen im Rentenalter deutlich zunehmen. Zeitgleich wird die Bevölkerungszahl in Niedersachsen von aktuell 7,8 auf mindestens 6,7 Mio. im Jahr 2060 fallen (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2013). Die bundesweite Abnahme der Einwohnerzahlen betrifft allerdings nicht alle Städte, Gemeinden oder Regionen gleichmäßig, vielmehr ist aufgrund der deutschen Binnenwanderung ein fokussiertes Wachstum zu vermerken (s. Abbildung 9, S. 46).

Abbildung 9 zeigt die bevorzugten Ziele der prognostizierten Wanderungsströme. Dabei handelt es sich hauptsächlich um einige Großstädte und Umlandgemeinden innerhalb der

Metropolregionen. Obwohl in Niedersachsen die Bevölkerungszahl wie bereits erwähnt insgesamt sinken soll, wird der Landkreis Harburg, mit der Mittelstadt Buchholz i.d.N., als Teil der Metropolregion Hamburg hiernach zu den am stärksten wachsenden Kreisen gehören. Mit großen Bevölkerungsverlusten haben hingegen vor allem Ostdeutschland, das Ruhrgebiet und generell ländliche Siedlungsgebiete der neuen sowie auch alten Bundesländer (Landflucht) zu kämpfen. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen (vgl. von Einem 2016, S. 4).

Begründet ist das in Abbildung 9 veranschaulichte, räumlich konzentrierte Wachstum u.a. in dem derzeitigen Reurbanisierungstrend. Seit über 10 Jahren verzeichnen Großstädte, die zuvor Einwohner an ländlichere Regionen verloren hatten, wieder Bevölkerungsgewinne. Nach Jahren der Suburbanisierung gewinnen viele Städte in ganz Deutschland somit als Wohn- und Lebensstandort wieder an Bedeutung. Gründe für die Abwanderung aus ländlichen Regionen sind oftmals die Arbeitssuche, Ausbildung, aber auch soziale Aspekte sowie der Wunsch eines gezielten Milieuwechsels (vgl. von Einem 2016, S. 127-128, 130).

Insbesondere junge Menschen zwischen 18 und 29 Jahren zieht es aufgrund von Ausbildungs- oder Studienbeginn in die Städte. Dies ist allerdings keine neue Entwicklung. Junge Ausbildungswanderer haben stets die Wanderungsströme in die Städte dominiert. Was sich jedoch in den letzten Jahren verändert und u.a. zu dem positiven Wanderungssaldo in vielen Städten geführt hat, ist dass die Abwanderungen ins Umland der 30- bis 50-Jährigen deutlich nachgelassen haben. Mittlerweile werden Städte auch für Familien und Menschen jenseits des Studentenalters immer attraktiver als Wohn- und Lebensraum. Immer mehr Haushalte bevorzugen die Vorteile des städtischen Wohnens, wie die zentrale Lage, die kurzen Wege, die gute Nahversorgung und ein breites kulturelles sowie soziales Angebot (vgl. Kröhnert o.J.).

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur ist kein neuartiges Ereignis. Nichtsdestotrotz muss sich der Wohnungsmarkt den aktuellen ortsspezifischen Entwicklungen anpassen. Insbesondere die ungleiche räumliche Verteilung auf Bundes- und Regionsebenen sowie das steigende Durchschnittsalter erfordern passende Strategien und Instrumente für die zukünftige Siedlungsentwicklung der verschiedenen Städte und Gemeinden, insbesondere in Bezug auf die Wohnraumversorgung. Diese Aufgabe wird zusätzlich durch die mittlerweile sehr vielfältigen Wohnpräferenzen der verschiedenen Nachfragegruppen an den Wohnraum erschwert, aus denen sich eine Vielzahl an bestimmten Anforderungen, nicht nur an den Wohnraum an sich, sondern auch an das Wohnumfeld, ergeben. Im folgenden Kapitel wird daher dargestellt, welche aktuellen Entwicklungen sich diesbezüglich konkret abzeichnen.

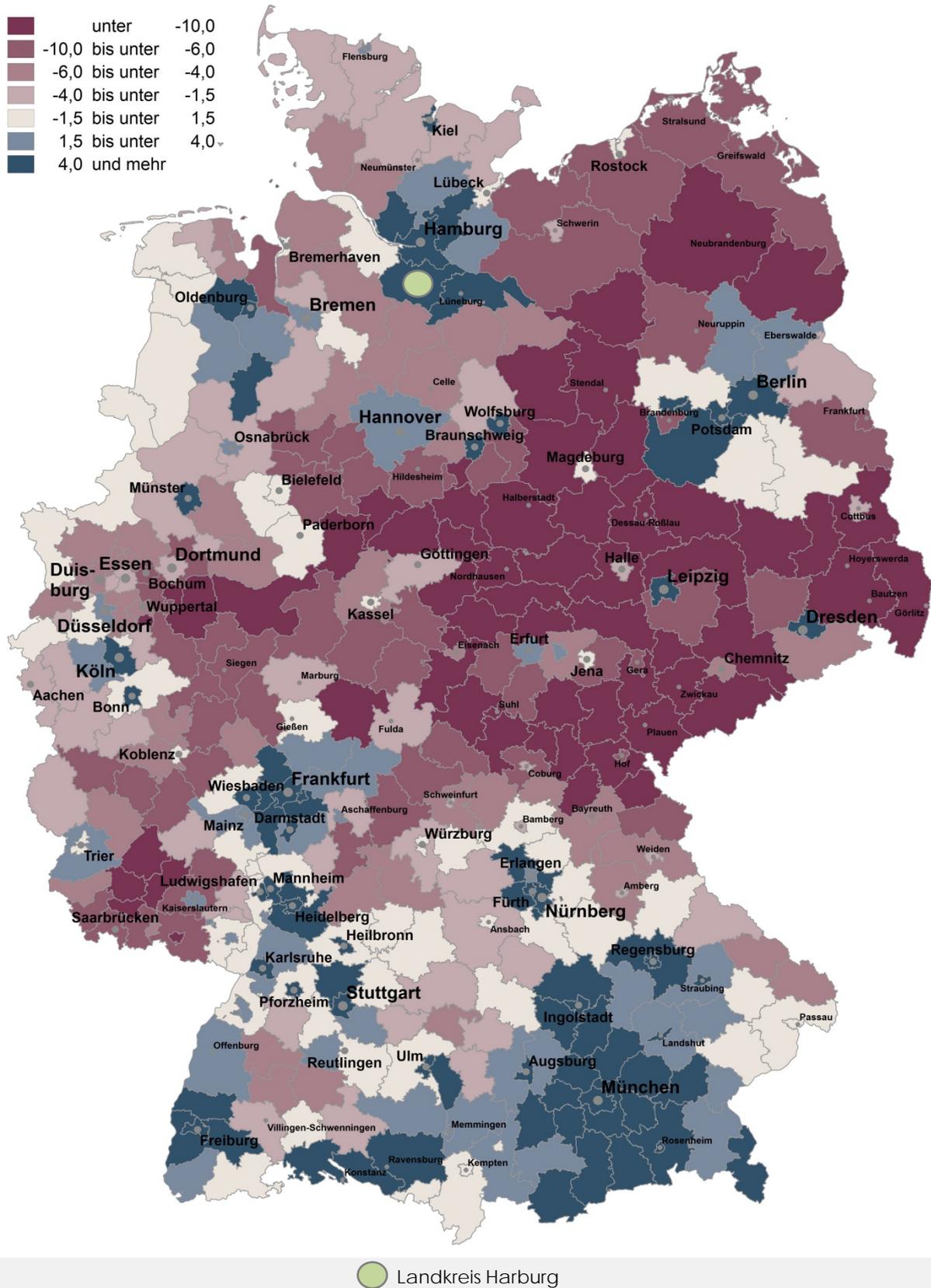


Abbildung 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Deutschland (in %) 2012-2030

Quelle: von Einem 2016, S. 131

### 2.2.3 Entwicklung der Haushaltsstruktur und Wohnpräferenzen

Der Bedarf an neuen Wohnungen ist in den wachsenden Städten und Gemeinden nicht alleine von einer wachsenden Bevölkerungszahl abhängig, sondern ebenfalls von der Entwicklung der Haushaltsstruktur. Im Unterschied zur Bevölkerungszahl ist die Zahl der Haushalte im letzten Jahrzehnt fast deutschlandweit gestiegen, selbst in den schrumpfenden Regionen (wenngleich in den wachsenden Regionen deutlich stärker). Gründe für ein anhaltendes Wachstum sind zum einen die überproportionale Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte, zum anderen werden Haushalte ebenfalls früher gegründet und aufgrund steigender Lebenserwartung länger benötigt (vgl. von Einem 2016, S. 126). Zwischen den Jahren 2000 und 2016 stieg die Zahl der Haushalte um 8,6 % von 38,1 auf 40,9 Mio. (s. Abbildung 10) (vgl. Statistisches Bundesamt 2018<sup>3</sup>). Der Einschnitt im Jahre 2011 ist dabei wieder auf die Ergebnisse des Zensus zurückzuführen. Aktuell wohnen 55 % der Haushalte in Deutschland zur Miete, die Mehrheit der Personen (52 %) lebt jedoch in Wohneigentum (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 60).

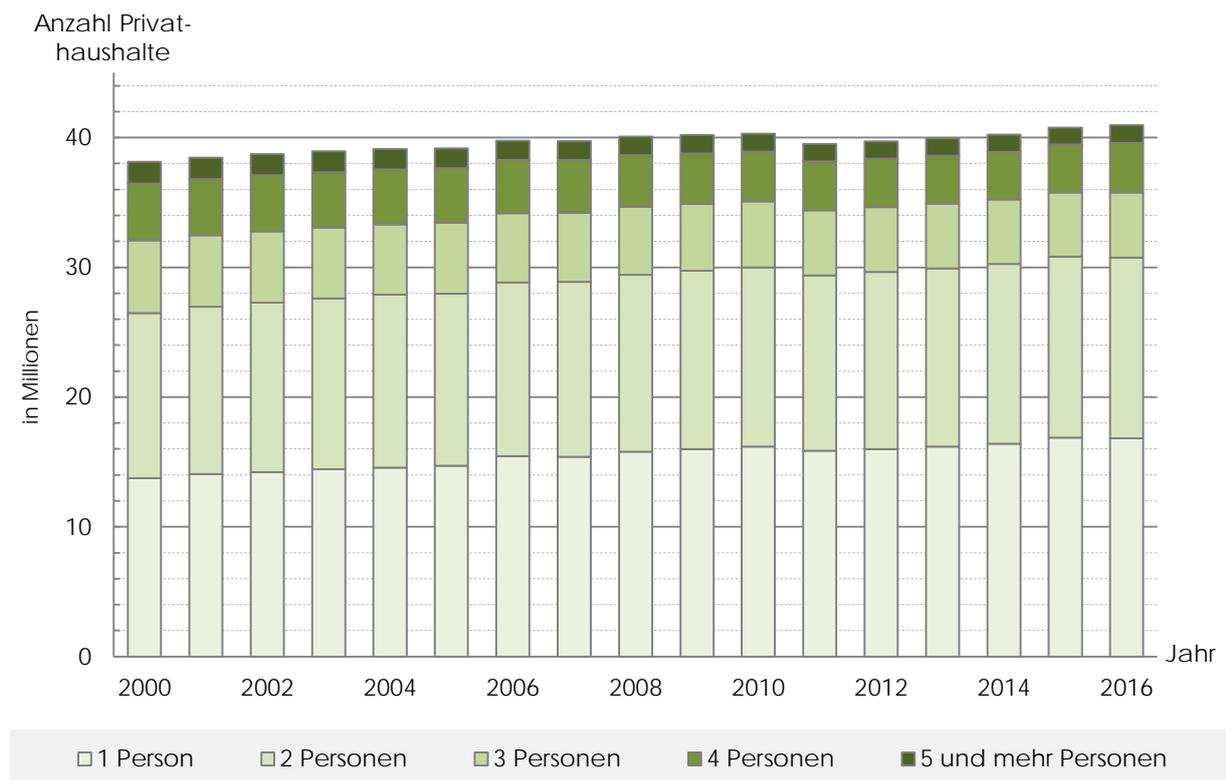


Abbildung 10: Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Deutschland (in Millionen) von 2000-2016

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Statistisches Bundesamt 2018<sup>3</sup>)

Im Jahr 2016 lebten in 75 % aller Haushalte 1 oder 2 Personen, wobei mit 41,1 % die 1-Personenhaushalte die Mehrheit ausmachten (vgl. Umweltbundesamt 2017<sup>2</sup>). Im Jahr 2000 lebten zum Vergleiche noch 69 % aller Haushalte 1 oder 2 Personen, die 1-Personenhaushalte machen mit 36 % auch damals bereits die Mehr aus. Haushalte mit drei oder mehr Generati-

onen sind in Deutschland zudem extrem selten geworden. Sie sind zwischen 1995 und 2015 von 351.000 auf 209.000 geschrumpft, welches einen Rückgang von 40,5 % entspricht. Mittlerweile stellen sie nur 0,5 % aller Haushalte dar (vgl. Statistisches Bundesamt 2016). Aus diesen Zahlen ergibt sich, dass 2016 durchschnittliche 2,01 Personen auf jeden Haushalt in Deutschland kamen (2000 waren es noch 2,3). Niedersachsen liegt mit aktuell 2,02 Personen pro Haushalt dabei geringfügig über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Statistisches Bundesamt 2018<sup>3</sup>).

Auch bei der Haushaltsgröße sind regionale Unterschiede zu vermerken. Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte ist besonders in den kreisfreien Großstädten überdurchschnittlich hoch. Werden z.B. nur die städtischen Kreise, wie u.a. der Landkreis Harburg mit der Mittelstadt Buchholz i.d.N. betrachtet, ist zu erkennen, dass der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte mit zwei Drittel zwar trotzdem die Mehrheit einnimmt, gleichzeitig machen hier Haushalte mit 3 oder mehr Personen immer noch ein Drittel der Gesamthaushalte aus (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 61).

Die Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte ist zum einen bedingt durch eine steigende Zahl an Rentnerhaushalten sowie zum anderen durch Verhaltensänderungen, wie die bereits erwähnte frühere Gründung des eigenen Haushaltes, aber auch die seltenere und spätere Gründung einer Familie mit Kindern. Zugleich nehmen auch Partnerschaften mit separater Haushaltsführung immer stärker zu. D.h. sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen leben alleine oder zu zweit. Diese für die letzten Jahre beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten wird sich in Zukunft deutschlandweit fortsetzen (vgl. Umweltbundesamt 2017<sup>2</sup>; Statistisches Bundesamt 2017<sup>2</sup>, S. 6).

Die bundesdurchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt aktuell bei 43 qm, wobei eine deutliche Differenz zwischen Eigentümerhaushalten (durchschnittlich 47 qm) und Mieterhaushalten (durchschnittlich 38 qm) besteht. Besonders hoch liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den 1-Personenhaushalten. Hier liegt der Wert bei durchschnittlich 97 qm bei Eigentümerhaushalten und 59 qm bei Mieterhaushalten. Diese überdurchschnittlichen Werte werden vor allem durch ältere 1-Personenhaushalte mit einer hohen Wohnflächeninanspruchnahme verursacht, bedingt durch den Remanenzeffekt. Dieser beschreibt die Tatsache, dass ältere Menschen häufig, trotz familiärer Veränderung wie dem Auszug des Kindes, ihre Wohnfläche nicht reduzieren (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 62-63). Der Flächenkonsum pro Kopf wird auch zukünftig in Deutschland weiter ansteigen (s. Abbildung 11). Es wird für das Jahr 2025 eine von der Haushaltgröße und den Eigentumsverhältnissen unabhängige, durchschnittliche Wohnfläche von 53 qm pro Person angenommen. Das ist im Vergleich zum aktuellen Wert eine Steigerung von 22,8 % (vgl. von Einem 2016, S. 146).

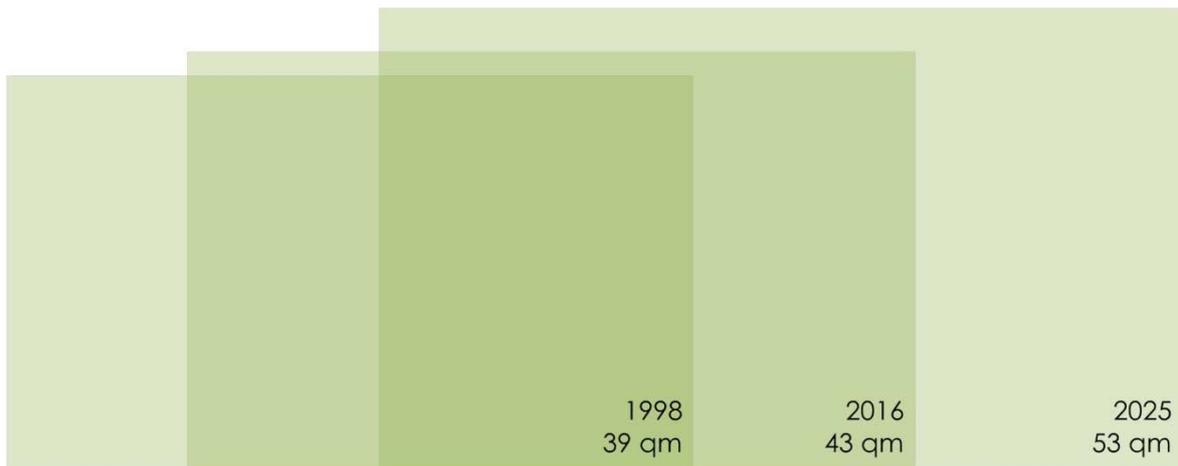


Abbildung 11: **Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche von 1998-2025**

Quelle: Eigene Darstellung

Ein weiterer wesentlicher Grund für die steigende Flächeninanspruchnahme ist das immer wichtiger werdende Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, das sich in modernen Dienstleistungsberufen zunehmend weniger trennen lässt. Viele Haushalte benötigen zusätzlichen Raum um einen Arbeitsplatz in den Haushalt zu integrieren. Diese Integration des Arbeitsplatzes in die eigene Wohneinheit wird einer der zentralen Trends der Zukunft sein, der den Flächenverbrauch auch in Zukunft weiter nach oben treiben wird. Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit macht sichtbar, wie in den letzten Jahren Wohneinheiten stetig größer wurden. Zwischen 2000 und 2016 stieg sie von 84,6 qm um knapp 8 % auf 91,7 qm an (s. Abbildung 12) (vgl. Umweltbundesamt 2016; von Einem 2016, S. 146-148).

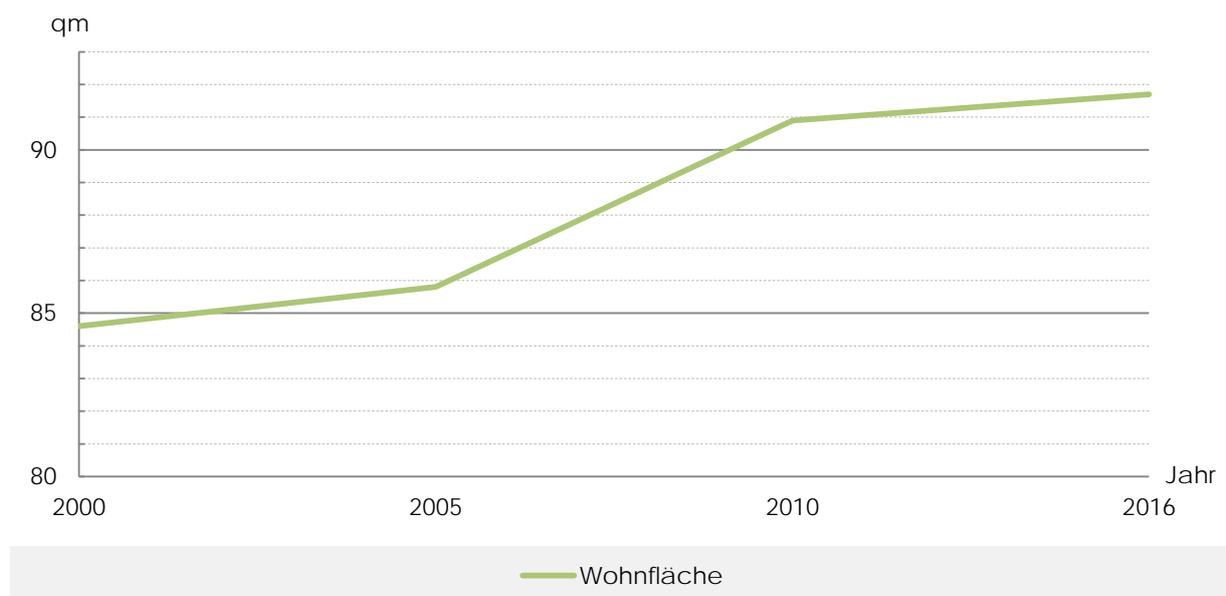


Abbildung 12: **Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit von 2000-2016**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Umweltbundesamt 2016)

Der Wohnungsmarkt reagiert noch recht verhalten auf diese steigenden Ansprüche. Es werden immer noch überwiegend Wohneinheiten zwischen 50 qm und 100 qm gebaut, was vor allem auf wirtschaftliche Beweggründe zurückzuführen ist. Zudem wird antizipiert, dass viele Personen, wie bereits in Kapitel 2.2.1 erwähnt, kleinere Wohnungen akzeptieren als sie sich eigentlich wünschen, weil sie es sich anders nicht leisten können (vgl. von Einem 2016, S. 146-148).

Die Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur hat in einem gewissen Maße auch einen negativen Einfluss auf die Umwelt. Die Inanspruchnahme von Umweltressourcen je Haushaltsmitglied ist in kleineren Haushalten in der Regel deutlich höher als in größeren Haushalten, denn erstere weisen höhere Konsumausgaben, größere Wohnflächen sowie einen höheren Energieverbrauch und höhere Kohlendioxid-Emissionen auf. Gleichzeitig werden die Auswirkungen des Klimawandels in vielen Regionen immer deutlicher. Demzufolge müssen Städte und Gemeinden ihre Strukturen an die Klimafolgen (wie z.B. Überhitzungen oder Überschwemmungen) anpassen und sich gleichzeitig um die Reduzierung der Umweltbelastungen bemühen (vgl. Umweltbundesamt 2017<sup>2</sup>). Unter Betrachtung der ökologischen Aspekte ist somit eine kompakte Bauweise, d.h. kleinere Wohnungsgrundrisse in dichten Quartieren, vorzuziehen (vgl. von Einem 2016, S. 146).

Neben den aktuellen Entwicklungen der Haushaltsstruktur, entstehen, gerade im Hinblick auf den in Kapitel 2.2.2 dargestellten demografischen Wandel, weitere zentrale Bedürfnisse, auf die der Wohnungsmarkt reagieren muss. So ist ein steigender Bedarf an alten- und behindertengerechten Grundrissen mit entsprechenden Wohnausstattungen vorhanden. Ebenso ist für solche Wohneinheiten die gesundheitliche Versorgung, das bedeutet z.B. Ärzte und Pflegedienste in der näheren Umgebung, ausschlaggebend für die entsprechenden Nachfragegruppen (vgl. Statistisches Bundesamt 2017<sup>2</sup>, S. 5). Dem Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen kann alleine durch den Wohnungsneubau nicht nachgekommen werden. Stattdessen muss vor allem auch auf den Umbau bestehender Wohnungen gesetzt werden (vgl. von Einem 2016, S. 129).

Bei der Wohnraumversorgung ist des Weiteren die wachsende Zahl an jungen Menschen mit Migrationshintergrund zu berücksichtigen. Oftmals verfügen Migranten über einen geringeren beruflichen Status sowie ein geringeres Einkommen. Demensprechend ergibt sich hier ein großer Bedarf an günstigen Wohnungen. Dies ist selbstverständlich auch besonders für Studierende, Auszubildende und generell für Personen mit geringem Einkommen zutreffend (vgl. Friedrich 2008, S. 22). Gleichzeitig spielt im Gegensatz dazu das Wohnen im Eigentum für Menschen im Hinblick auf ihre Vermögensanlage eine zentrale Rolle. Wohneigentum ist

somit ebenfalls eine wichtige Säule, die zu der Gestaltung einer attraktiven, lebendigen und sozial ausgewogenen Stadt dazugehört (vgl. BBSR 2016<sup>2</sup>, S. 64).

Weitere Wohnpräferenzen entwickeln sich derzeit auch aufgrund steigender Ansprüche an die Lage und das Wohnumfeld. Wie der Reurbanisierungstrend zeigt, suchen viele Haushalte wieder die Vorteile einer großen Nutzungsmischung, mit einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur in ihrem direkten Umfeld. Zusätzlich ist die gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Anforderung an den Wohnstandort. Neben dem Wunsch nach Zentralität spielen aber gleichzeitig die Erholungsmöglichkeiten bei vielen Nachfragegruppen eine ebenso große Rolle. Für die Gewährleistung einer hohen Lebensqualität am Wohnstandort sind somit u.a. die Nähe zu Grünflächen und Parks mit einer großen landschaftlichen Attraktivität sowie gleichzeitig einer guten Umweltqualität der Wohnumgebung wichtig. Darüber hinaus gehört außerdem noch ein sicheres sowie soziales Umfeld zu den Wohnansprüchen (vgl. Schmitz-Veltin 2011, S. 158). Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit gelten dabei oft als Idealvorstellungen von einem gesunden Wohnumfeld, wobei diese besonders in Mittelstädten oftmals einfacher zu sichern sind (vgl. Portz 2011, S. 117).

Wird die Bebauungsstruktur einer Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. betrachtet, ist eine weitere aktuelle Entwicklung aufgrund der Wohnpräferenzen zu berücksichtigen: Nachdem sich der Wohnungsmarkt viele Jahrzehnte auf den Idealtypus der Kleinfamilie fixiert hat, ist für die Zukunft zu beachten, dass die fortschreitenden Bedeutungsabnahmen des traditionellen Familienmodells und der Pluralisierung der Lebensformen Auswirkungen auf die bestehende Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen hat (vgl. Schader-Stiftung 2005). Viele Innenstädte, vor allem in Westdeutschland, sind von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen umgeben, die zum Großteil zwischen 1949 und 1978 entstanden sind. Die Vorstellung war lange, dass die Kinder das Haus später selbstverständlich übernehmen würden. Es ist jedoch nicht mehr selbstverständlich, dass die Nachkommen ihre Zukunft am Ort der Herkunft sehen (vgl. Hoetzel 2014, S. 23). Das stellt Städte und Gemeinden mit großflächigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die lange als Selbstläufer galten, mittlerweile vor große Herausforderungen, denn die Wohnobjekte entsprechen oftmals nicht mehr den heutigen Vorstellungen von Gestaltung und Ausstattung. Die Verkaufs- und Vermietungsangebote werden infolgedessen stark zunehmen. Aufgrund fehlender Nachfragegruppen sowie der Notwendigkeit, zunächst in umfassenden Modernisierungen zu investieren, ist in solchen Gebieten zukünftig mit Vermarktungsproblemen, sinkenden Preisen und Leerstand zu rechnen (vgl. Hoetzel 2014, S. 23).

In vielen Ein- und Zweifamilienhausgebieten hat bereits eine schleichende und oftmals auch planlose Umnutzung begonnen. Durch die Nähe zu den Innenstädten besteht oft ein hoher

Entwicklungsdruck, so dass Grundstücke, sobald sie auf den Markt kommen, von Investoren gekauft werden, mit dem Interesse dort möglichst gewinnbringend zu bauen. Vielen Wohngebieten droht dadurch ein Verlust ihrer gestalterischen und sozialen Qualitäten. Inzwischen erkennen aber auch Städte und Gemeinden, dass sie dem entgegenwirken, gezielte Aufwertungsmaßnahmen initiieren und neue Eigentümergruppen anwerben müssen. Gleichmaßen sind solche Gebiete von den Eigeninitiativen ihrer Anwohner abhängig. Es sollten daher z.B. Altenwohngemeinschaften oder andere Initiative zur Aufwertung der Quartiere vermehrt unterstützt und gefördert werden (vgl. Hoetzel 2014, S. 23).

Zum Schluss kann bezüglich der Wohnpräferenzen und den daraus resultierenden konkreten Anforderungen an den Wohnraum gesagt werden, dass das Wohnen anspruchsvoller, individueller und differenzierter wird und dass Standardwohnungen mit ihren starren Grundrissen, insbesondere der 1950er bis 1970er Jahre, als zunehmend unattraktiv empfunden werden (vgl. von Einem 2016, S. 150-151). Daraus ergibt sich, dass die Wohnraumversorgung insgesamt flexibler gestaltet werden muss. Die Veränderungen der Wohnpräferenzen lassen Raum für neue Konzepte, bei denen jedoch die sich laufend verändernden Wohnungstrends als Grundlage bei dem Neubau sowie den Modernisierungen des Bestandes dienen müssen. Gleichzeitig ist ein Kompromiss zwischen den Wohnpräferenzen und den Umweltbelangen zu finden.

### 3 Rahmenbedingungen der Stadt Buchholz i.d.N.

Im folgenden Kapitel wird die Mittelstadt Buchholz i.d.N. konkreter vorgestellt. Dafür werden zunächst einige zentrale Rahmendaten zur Lage und Gliederung der Stadt gegeben. Nachdem in Kapitel 2.2 die aktuelle Situation sowie die Trends des Wohnungsmarktes sowohl in Deutschland als auch in Niedersachsen betrachtet wurden, wird sich an dieser Stelle auf kleinräumiger Ebene mit dem Wohnungsmarkt in Buchholz i.d.N. beschäftigt. Hierzu werden die wichtigsten Zahlen und Entwicklungen zusammengetragen, die zusammen mit dem Grundlagenkapitel die Basis der in Kapitel 4 entwickelten Arbeitshilfen, in diesem Fall insbesondere dem Überblick der aktuellen Wohnansprüche und entsprechenden Wohnformen, darstellen.

Darüber hinaus werden in diesem Kapitel abschließend ausgewählte übergeordnete, gesamtstädtische und innerstädtische Planungsgrundlagen zusammengefasst, komprimiert auf deren Aussagen, die in Bezug auf ein nachhaltiges Nachverdichtungskonzept eine Rolle spielen können. Diese sollen dann bei der Entwicklung eigener Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie bei der Vorarbeit dazu in Kapitel 5, berücksichtigt werden um sicherzustellen, dass das Konzept auch den Entwicklungszielen der Stadt entspricht.

#### 3.1 Rahmendaten Buchholz i.d.N.

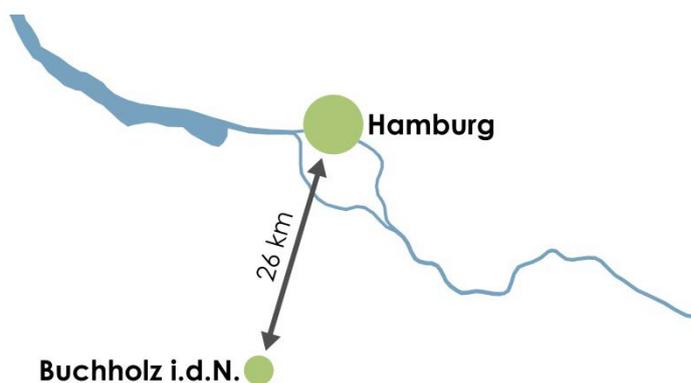


Abbildung 13: **Lage im Raum**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 12)

Die Stadt Buchholz i.d.N. liegt rund 26 km südlich von Hamburg (s. Abbildung 13) im Landkreis Harburg und ist mit rund 41.000 Einwohner dort die bevölkerungsreichste Stadt. Aufgrund der Nähe zu Hamburg und den dort angesiedelten Arbeitsplätzen, einer guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz und den regionalen Schienenverkehr, umfangreicher Einkaufsmöglichkeiten

sowie einer insgesamt sehr differenzierten sozialen Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten, stellt sich die Stadt als ein attraktiver Wohnstandort heraus (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 12, 56).

Das etwa 7.500 ha große Stadtgebiet teilt sich in die folgenden sieben Ortschaften auf: Neben der Kernstadt Buchholz sind dies Dibbersen, Steinbeck, Trelde, Sprötze, Holm-Seppensen und Reindorf. Mit 56,8 % leben mehr als die Hälfte aller Einwohner in der Kernstadt Buchholz. Des Weiteren sind vor allem Holm-Seppensen und Steinbeck dichter besiedelt und weisen zusammen knapp ein Drittel der Gesamteinwohner auf (s. Abbildung 14). Der Kernstadtbereich ist besonders durch die das Gebiet durchschneidenden Bahnlinien geprägt. Dies stellt sich teilweise als eine Barriere heraus, sowohl für die Siedlungsentwicklung als auch für den Verkehr (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 13-14). Das Zentrum der Innenstadt sowie der größte Teil des Kernstadtbereichs liegen dabei nördlich der Bahnstrecken. Das bedeutet, dass insbesondere der südliche Teil der Kernstadt südlich der Bahnlinie recht abgeschieden wirkt (s. Abbildung 15).

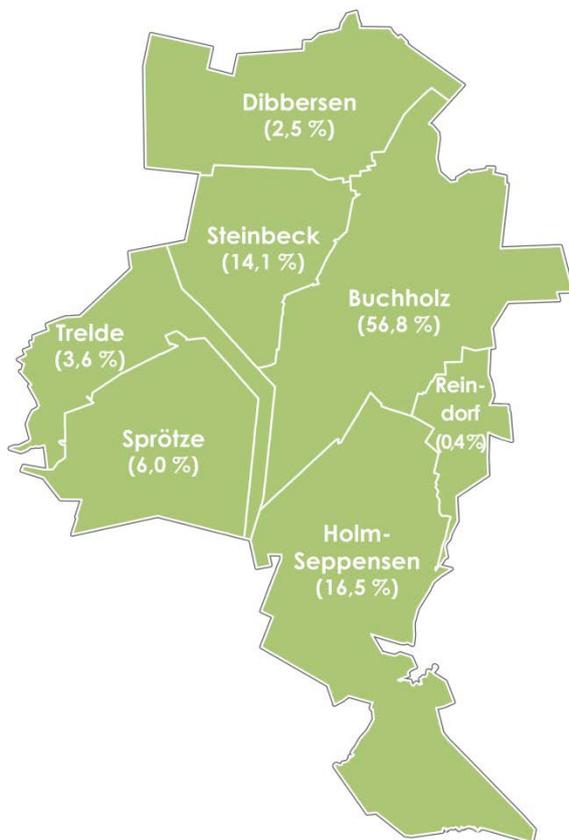


Abbildung 14: **Gliederung der Stadt und Bevölkerungsverteilung**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 13-14)

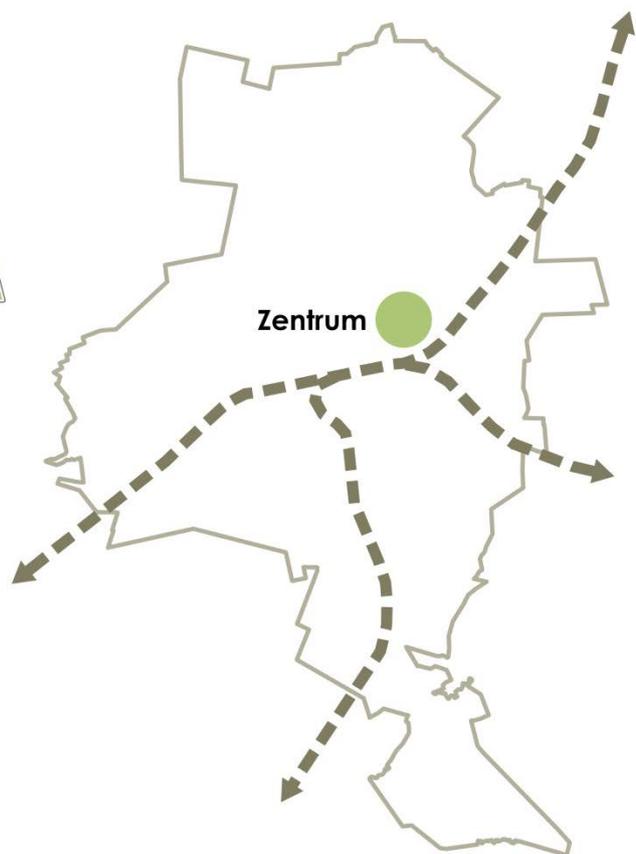


Abbildung 15: **Trennung der Stadt durch die Bahnlinie**

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 13-14)

Die Entwicklung von Buchholz i.d.N. vom Dorf zur Stadt ist sehr untypisch und hat erst in den letzten ca. 125 Jahren stattgefunden. Dies kann auf den Bau der Eisenbahnlinie Hamburg-Bremen im Jahr 1874 zurückgeführt werden, welche zu einem sprunghaften Wachstum führte sowie während und nach dem 2. Weltkrieg für den Zuzug von Hamburgern sorgte,

die eine neue und sichere Unterkunft suchten. Durch dieses schnelle Wachstum Buchholz i.d.N. und fehlende baugestalterische Vorgaben ist das Stadtbild insgesamt sehr heterogen geprägt – obwohl einzelne Bereiche aufgrund der Einfamilienhausbebauung auch recht homogen wirken können. Der Stadt ist es trotz des Wachstums gelungen, das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten, was selbstverständlich für die Lebendigkeit und Funktionalität von großer Bedeutung ist (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 49-52).

### 3.2 Der Wohnungsmarkt in Buchholz i.d.N.

Wie schon im Grundlagenkapitel festgehalten, ist die Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung ein wichtiger Aspekt der Wohnungsnachfrage. In Buchholz i.d.N. ist die Einwohnerzahl seit 1990 deutlich gestiegen (s. Abbildung 16). Auch hier ist der merkliche Einsturz der Einwohnerzahlen im Jahr 2011 ausschließlich auf den Zensus zurückzuführen. Verglichen mit dem Bundesland Niedersachsen sowie der Bundesrepublik weist somit nicht nur der Landkreis Harburg, sondern auch Buchholz i.d.N. eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung auf, was die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort unterstreicht. Unter Betrachtung der Grundfläche gilt für Buchholz i.d.N. bei dem aktuellen Grad der Verstädterung eine mittlere Besiedlungsdichte (vgl. Statistisches Bundesamt 2018<sup>5</sup>).

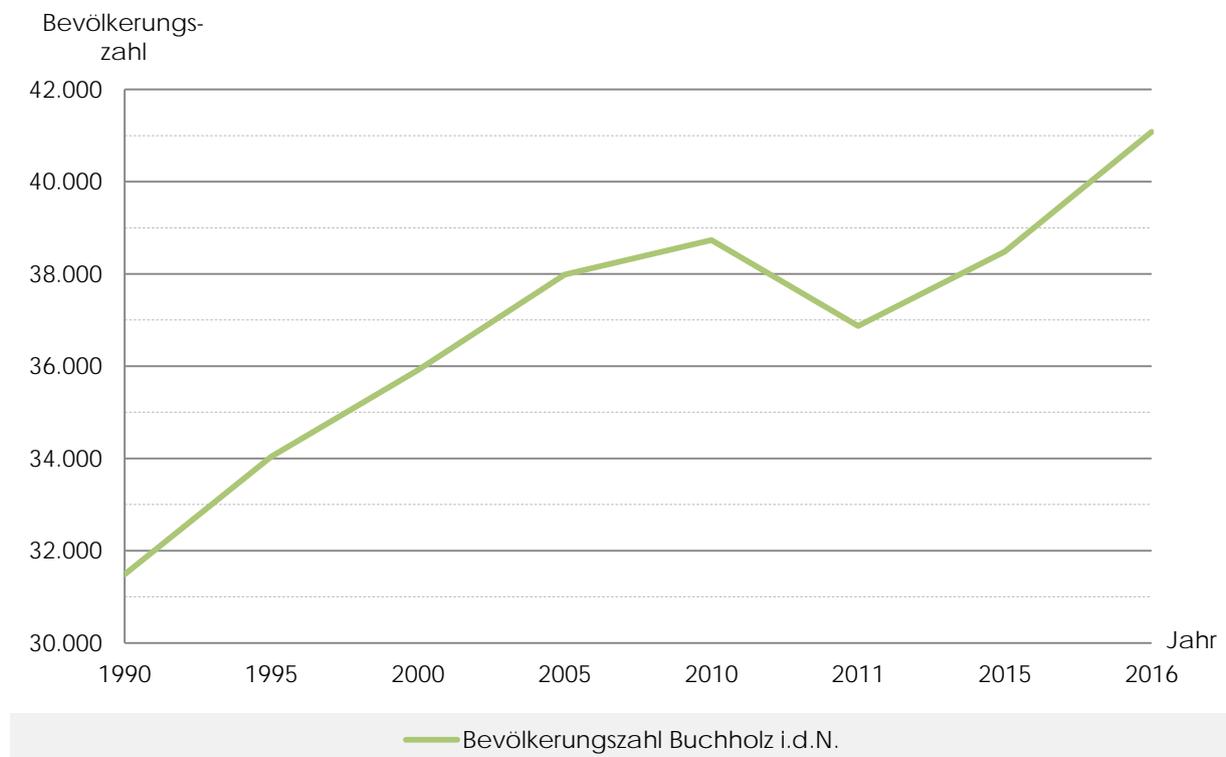


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung in Buchholz i.d.N. von 1990-2016

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014, S. 23, Statistisches Bundesamt 2018<sup>5</sup>, Stadt Buchholz i.d.N. 2016<sup>1</sup>)

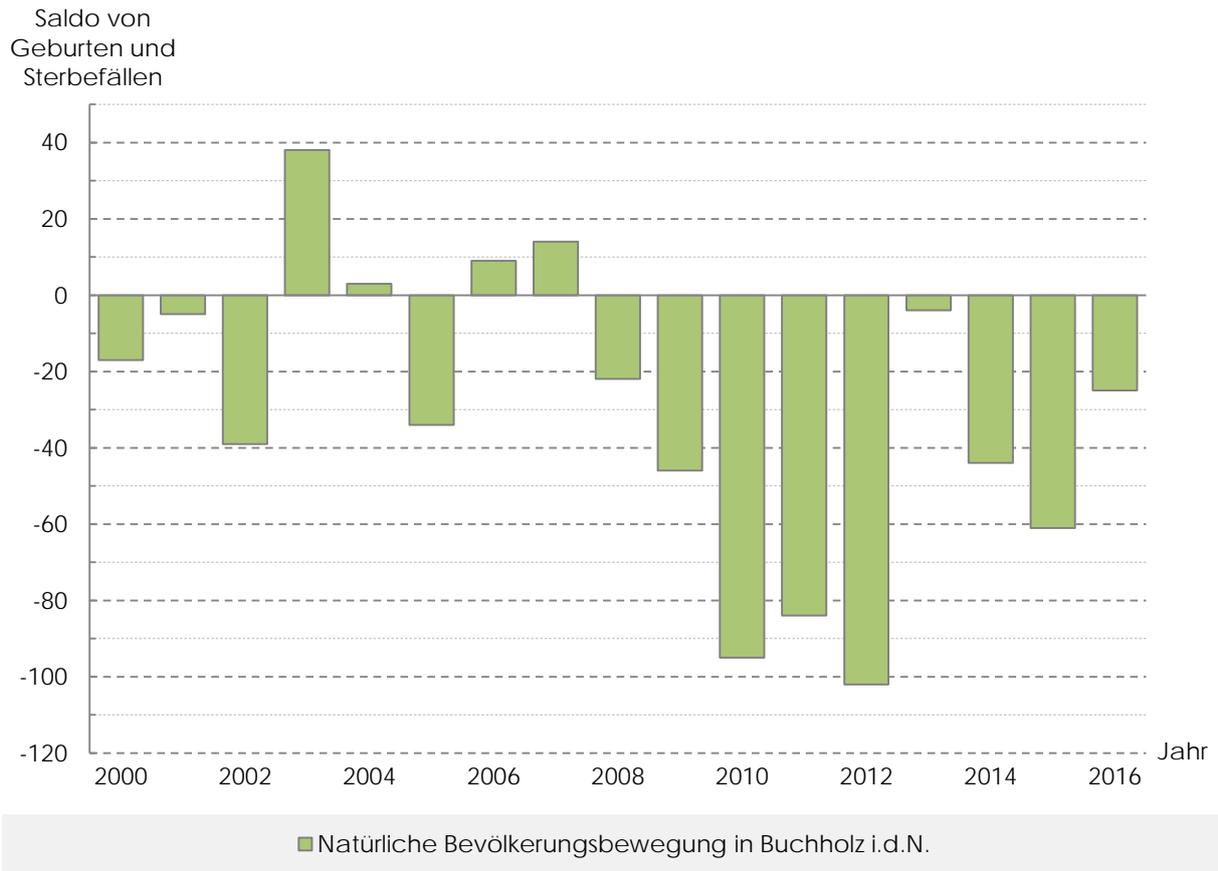


Abbildung 17: **Natürliche Bevölkerungsbewegung in Buchholz i.d.N. von 2000-2016**  
 Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: LSN 2016<sup>1</sup>)

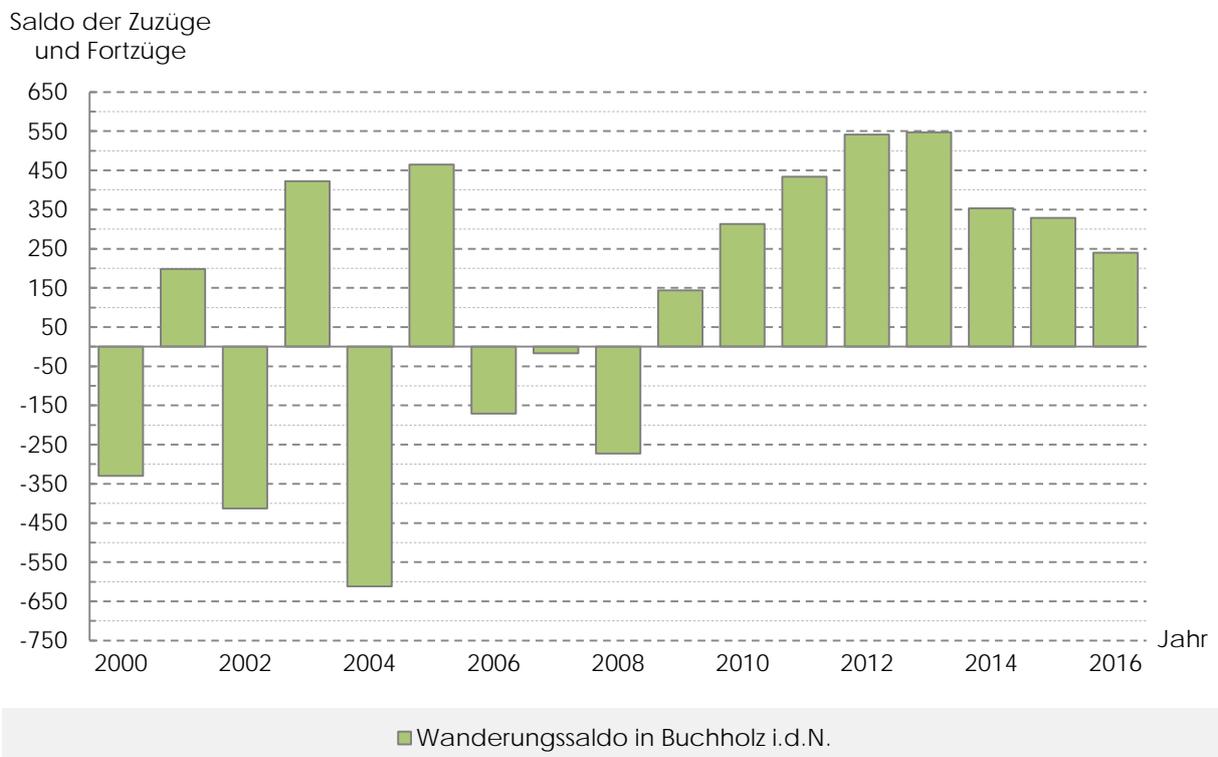


Abbildung 18: **Wanderungssaldo in Buchholz i.d.N. von 2000-2016**  
 Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: LSN 2016<sup>2</sup>)

Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefällen) ist in Buchholz i.d.N. überwiegend, vor allem aber seit 2008, ein negatives Saldo zu vermerken (s. Abbildung 17), d.h. es gibt mehr Sterbefälle als Geburten (vgl. LSN 2016<sup>1</sup>). Gleichzeitig liegt der Ausländeranteil ähnlich wie im Landkreis Harburg unter dem Landesdurchschnitt. Die starke Bevölkerungszunahme in der Stadt ist somit vielmehr ein Resultat der deutschen Binnenwanderung, was aus Abbildung 18 zum Wanderungssaldo ersichtlich wird. Das Wanderungssaldo fällt seit 2008 deutlich positiv aus. Diese Entwicklung ist dabei insbesondere bedingt durch die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, oftmals Personen in der Familiengründungsphase, dessen Anteil in Buchholz i.d.N. in den letzten 10 Jahren deutlich angestiegen ist (vgl. LSN 2016<sup>2</sup>, Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 18).

Unter Anbetracht der enorm gestiegenen Bevölkerungszahl in Buchholz i.d.N. – alleine zwischen 2011 und 2016 ist die Bevölkerungszahl um rund 11,5 % gestiegen – und dem Trend zu kleineren Haushalten (s. Kapitel 2.2.3), entsteht ein erhöhter Wohnraumbedarf in der Stadt. Buchholz i.d.N. bleibt dabei auch in Zukunft besonders attraktiv für Familien. Bis zum Jahr 2035 wird der Stadt prognostiziert, dass die Anzahl der 3-bis 5-Personenhaushalte im Vergleich zum Umland deutlich ansteigen wird – auch wenn hier wie auch deutschlandweit die Anzahl der 1- und 2-Personenhaushalte weiter die deutliche Mehrheit darstellen (vgl. Investitions- und Förderbank Niedersachsen 2016, S. 12, 28). Das bestätigt den Trend, dass es Familien wieder verstärkt in die Städte zieht und dass eine Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. als ein alternativer Wohnstandort zu den Großstädten wie Hamburg eine wichtige Rolle spielt.

Die Bevölkerungszahl wird sich in Buchholz i.d.N. zukünftig weiter positiv entwickeln, auch wenn das Wachstum leicht abschwächen wird (vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014, S. 36). Gleichzeitig ist der deutschlandweite Alterungsprozess – trotz dem Zuzug von Familien mit Kindern – auch hier bereits deutlich sichtbar, welcher sich durch die konstante Abwanderung der 18- bis 25-Jährigen aus der Stadt noch zuspitzt. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Personen, die die Stadt aufgrund einer beruflichen Ausbildung oder eines Studiums verlassen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 18).

Diese Bevölkerungsalterung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Während das Durchschnittsalter 2015 noch bei 44,8 Jahren lag, wird der Stadt für das Jahr 2030 bereits ein durchschnittliches Alter von 47,1 Jahren vorhergesagt (vgl. Investitions- und Förderbank Niedersachsen 2016, S. 12). Damit liegt dieser Wert allerdings unter dem für diesen Zeitraum prognostizierten Wert Deutschlands sowie auch leicht unter dem Niedersachsens (s. Kapitel 2.2.2), welches auf den zuvor dargestellten, verstärkten Zuzug von Familien mit Kindern

zurückzuführen ist. Nichtsdestotrotz ergibt sich daraus ein großer Bedarf an altersgerechten Wohnraum, welcher in den nächsten Jahren zunehmend bedient werden muss.

Allgemein lässt sich für Buchholz i.d.N. festhalten, dass sich neben dem vorherrschenden Bedarf an 1- und 2-Personenhaushalte vor allem Familiengründer mit zum Teil potenziellen Bedarf an Eigentumsheimen als eine der Hauptnachfragegruppen erweisen. Abgeleitet aus der prognostizierten Alterung der Bevölkerung sowie dem Trend zu kleineren Haushalten, wird sich der Anteil der benötigten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Buchholz i.d.N. dabei wesentlich erhöhen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2018<sup>2</sup>, S. 10). Das bedeutet, dass bei der zukünftigen Wohnraumversorgung zum einen der Mehrfamilienhaussektor mit kleineren Wohneinheiten deutlich ausgeweitet werden muss, zum anderen darf die Stadt ebenfalls die 3- bis 5-Personenhaushalte nicht außer Acht lassen. Gleichzeitig gilt es wie bereits erwähnt den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum aufgrund der großen Anzahl an Seniorenhaushalte sowie den Bedarf an günstigen Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu bedienen. Laut Analysen des Wohnungsmarktes und Bürgerbeteiligungsverfahren sind dieses die zentralen Nachfragegruppen, dessen Bedarfe es mit entsprechenden Wohnangeboten zu berücksichtigen gilt (vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014, S. 47-48).

Bevor die Angebotssituation des Wohnungsmarktes in Buchholz i.d.N. genauer betrachtet wird, soll ein kurzer Blick auf den Arbeitsmarkt geworfen werden. 2017 waren in der Stadt rund 11.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Diese Zahl ist in den letzten 20 Jahren um fast 46 % gestiegen (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2018<sup>1</sup>; Stadt Buchholz i.d.N. 2016<sup>1</sup>). Aufgrund der Nähe zu Hamburg ist Buchholz i.d.N. als Arbeitsstandort allerdings stark von dem umfangreichen Arbeitsplatzangebot der Hansestadt geprägt und es pendeln – auch aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung – deutlich mehr Personen zu ihrem Arbeitsplatz außerhalb der Stadt (10.925, Stand 2016) als Personen zum Arbeiten in die Stadt einpendeln (6.615, Stand 2016) (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 20; Stadt Buchholz i.d.N. 2016<sup>1</sup>). Es lässt sich dennoch festhalten, dass die Stadt auch als Arbeitsstandort deutlich an Bedeutung gewinnt.

Nach einem Rekordtief im Jahr 2015 (512 Personen), betrug die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2017 895 Personen, woraus sich eine aktuelle Arbeitslosenquote von 5,6 % ergibt (s. Abbildung 19). Im Vergleich zum Jahr 2005 sind die Arbeitslosenzahlen, trotz des aktuellen Anstiegs, insgesamt zurückgegangen. Das trifft auch insbesondere auf den Landkreis Harburg, die Bundesländer Hamburg und Niedersachsen sowie die Bundesrepublik Deutschland zu. Buchholz i.d.N. wies in der Vergangenheit eine deutlich niedrigere Arbeitslosenquote als Deutschland, Hamburg und Niedersachsen auf. Aktuell haben sich die Prozentzahlen aller-

dings angenähert. Nur beim Landkreis Harburg befindet sich die Quote konstant auf einem leicht niedrigeren Niveau.

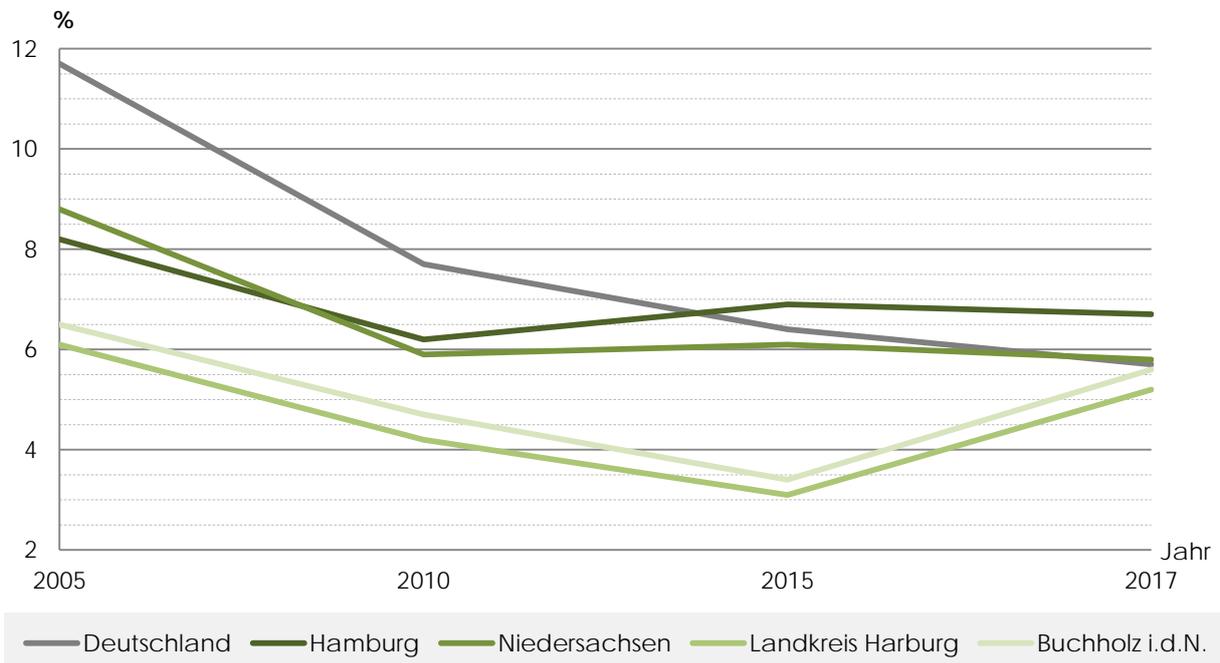


Abbildung 19: Arbeitslosenquote in Deutschland, Hamburg, Niedersachsen, dem Landkreis Harburg und in Buchholz i.d.N. von 2005-2017

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Bundesagentur für Arbeit 2018<sup>1</sup>; Bundesagentur für Arbeit 2018<sup>2</sup>; BPB 2018<sup>2</sup>)

Der Wohnungsbestand in Buchholz i.d.N. ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und beläuft sich aktuell auf rund 19.600 Wohnungen. Von diesen Wohnungen befinden sich ungefähr zwei Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein Drittel in Mehrfamilienhäusern (vgl. LSN 2016<sup>3</sup>). Aufgrund der relativ geringen Bebauungsdichte gibt es im Innenstadtbereich noch eine große Anzahl an Nachverdichtungspotenzialen. Diese sind jedoch bedingt durch die Eigentumsverhältnisse oder Festsetzungen veralteter B-Pläne nur begrenzt aktivierbar.

Als ein weiteres Problem stellt sich zudem das mangelnde Interesse an z.B. Teilungen von Grundstücken heraus. Nachverdichtungen kommen somit häufig nur bei Generationswechseln zustande. Auf Basis der bisherigen Bautätigkeiten, ergänzt durch stichprobenartige Auswertungen der Siedlungsstruktur, wurde für Buchholz i.d.N. ein theoretisches Verdichtungspotenzial von etwa 10 %, d.h. knapp 2.000 Wohneinheiten, ermittelt (vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014, S. 56-58). Anlässlich der begrenzten Aktivierbarkeit von Flächen ist es jedoch fast unmöglich, diese Potenziale auch nur annähernd in diesem Umfang auszunutzen. Als realistisch wird daher nach Aussagen der Stadt die Errichtung von rund 500 Wohneinheiten durch Nachverdichtung bis 2030 angesehen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2018<sup>2</sup>, S. 13).

Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent und einem angenommenen Wohnungsabgang von 25 Wohneinheiten pro Jahr, wurde für Buchholz i.d.N. laut eines Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2014 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 2.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 berechnet (vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014, S. 59). Allerdings basieren diese Zahlen auf der Annahme einer deutlich langsameren und geringeren Zunahme der Bevölkerungszahl zum Jahr 2030, die Buchholz i.d.N. jedoch bereits übertroffen hat. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnraumbedarf wesentlich höher liegt als angenommen und bis 2030 deutlich mehr als 2.500 Wohnungen geschaffen werden müssen.

Wenn von nur 2.500 Wohneinheiten ausgegangen wird, die bis 2030 entstehen müssten –im Schnitt 156 Wohnungen pro Jahr – wäre die Bautätigkeit in Buchholz i.d.N. derzeit als ausreichend einzustufen (s. Abbildung 20). Da allerdings, wie zuvor hergeleitet, von einem deutlich höheren Bedarf auszugehen ist und die Stadt selbst bereits von einer erheblichen Wohnraumknappheit spricht (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2018<sup>1</sup>), muss die Neubautätigkeit dringend zunehmen um neuen Wohnraum zu schaffen.

Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

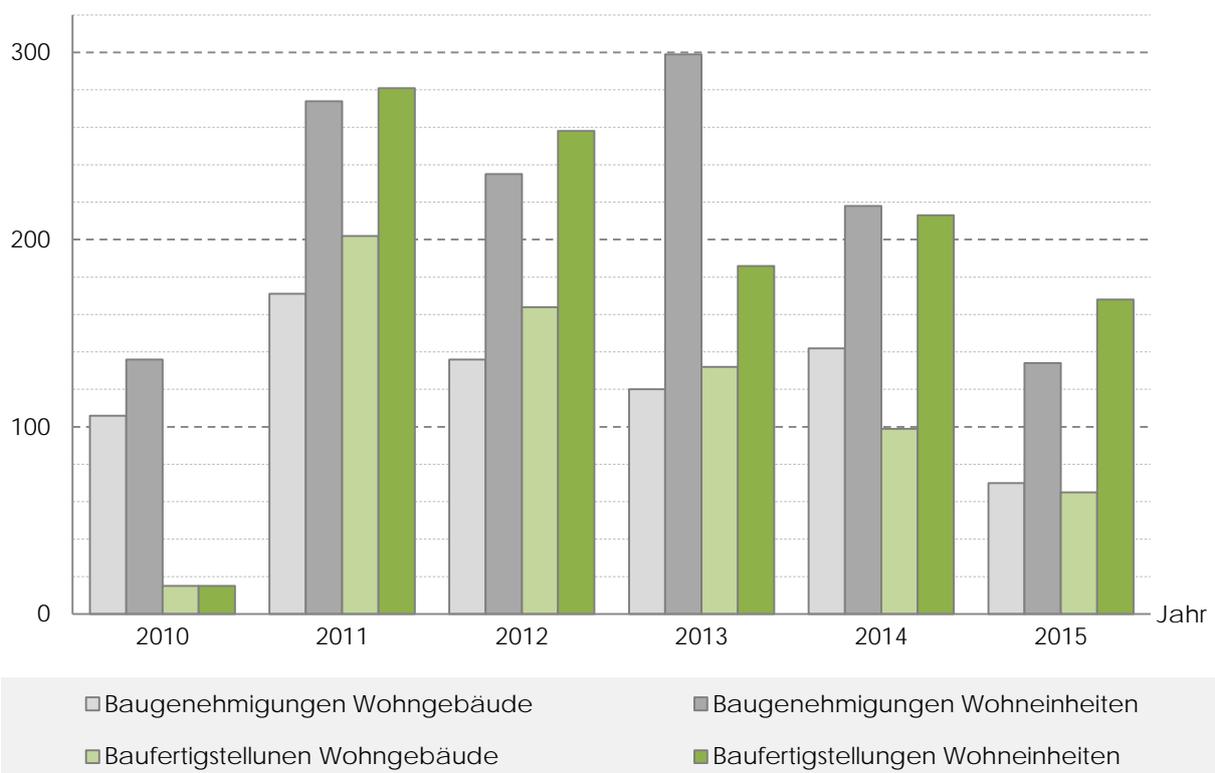


Abbildung 20: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohneinheiten in Buchholz i.d.N. von 2010-2015

Quelle: Eigene Darstellung (basierend auf: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018<sup>1</sup>, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018<sup>2</sup>)

Unter Betrachtung des Verdichtungspotenzials wird ersichtlich, dass Nachverdichtung alleine diesen Bedarf auch ohne die beschriebenen umsetzungshemmenden Faktoren nicht auffangen kann. Mit Hilfe gezielter Strategien gilt es jedoch, diese Potenziale bestmöglich zu nutzen um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und auf dem Wohnungsmangel nicht ausschließlich mit Neubausiedlungen zu reagieren.

Abbildung 20 zeigt, dass das Neubauvolumen, verglichen zum Jahr 2010, in Buchholz i.d.N. deutlich zugenommen hat. Ebenso wird deutlich, dass die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der Baufertigstellungen nicht wesentlich voneinander abweichen. Als nächster Schritt gilt es, Wohnbauflächenpotenziale sowie Flächenpotenziale zu identifizieren und basierend darauf weitere Neubaumaßnahmen in der Stadt zu fördern um sicherzustellen, dass diese Zahlen zukünftig konstant weiter steigen. Nur so können die mit der Wohnraumknappheit aktuell auftretenden Nachteile wie die hohen Miet- und Grundstückspreise, das stark reduzierte Angebot passender Wohnformen und Wohngrößen oder die lange Wartelisten für sozial geförderten Wohnraum (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2018<sup>1</sup>) dauerhaft minimiert werden.

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurde zudem ein Bedarf an knapp 3.000 Wohneinheiten im niedrigen Preissegment in Buchholz i.d.N. errechnet, welches ungefähr 15 % aller Haushalte ausmachen würde. Diesem Bedarf stehen allerdings nur 257 Sozialwohnungen gegenüber, von denen in den nächsten 10 Jahren weitere 139 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Parallel entstehen derzeit lediglich 77 neue Sozialwohnungen durch private Investoren. Der Stadt fehlt somit eine erhebliche Zahl an preisgünstigem Wohnraum. Die Warteliste für Sozialwohnungen wächst seit Ende 2016 zudem aufgrund der Erhöhung der Mietpreise sowie des Familiennachzugs von Flüchtlingen stetig weiter an. (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2018<sup>2</sup>, S. 12; Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 60).

Abschließend soll in diesem Kapitel ein kurzer Blick auf den Sanierungsbedarf geworfen werden. Dieser besteht hinsichtlich des Klimaschutzes insbesondere in den Wohnungsbeständen der 1950er bis 1980er Jahre. Neben dem energetischen Sanierungsbedarf spielt allerdings auch der Modernisierungsbedarf bei den Bestandsimmobilien eine immer wichtigere Rolle, vor allem um Wohnungsleerstände zu vermeiden. Viele Wohneinheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen z.B. aufgrund der sich verändernden Altersstruktur barrierefrei umgebaut werden (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 60).

### 3.3 Übergeordnete, gesamtstädtische und innerstädtische Planungsgrundlagen

Buchholz i.d.N. weist eine große Anzahl verschiedener übergeordneter, gesamtstädtischer und innerstädtischer Planungsgrundlagen auf. In diesem Kapitel wird sich dabei auf diejenigen konzentriert, die bei der Entwicklung eigener Nachverdichtungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind (s. Abbildung 21). Dabei handelt es zum einen um zentrale Entwicklungsziele, die die Stadt verfolgt oder übergeordnete Rahmenbedingungen, die dem eigenen Konzept als Grundlagen dienen sollten und zum anderen um Rahmenpläne und Konzepte, die für das Teilgebiet eventuell bereits konkrete Aussagen zu Vorhaben treffen, welche selbstverständlich ebenfalls mit einbezogen werden.



Abbildung 21: Übersicht der in diesem Kapitel betrachteten Planungsgrundlagen

Quelle: Eigene Darstellung

#### 3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP für den Landkreis Harburg wird Buchholz i.d.N. als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadt wird als Schwerpunktaufgaben zugeschrieben, Wohn- und Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln sowie dauerhaft eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Buchholz i.d.N. übernimmt als mittellentraler Ort zudem auch eine Versorgungsfunktion für angrenzende Umlandgemeinden. Für die Bevölkerung müs-

sen Waren und Dienste des gehobenen, über die Grundversorgung (Grundnahrungsmittel, Wohnraum, technische Infrastruktur) hinausgehenden Bedarfs angeboten werden. Darunter fallen u.a. Fachärzte, kulturelle Angebote, ein Krankenhaus oder weiterführende Schulen (vgl. Landkreis Harburg 2007).

Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Buchholz i.d.N. wurde bereits im vorherigen Kapitel 3.2 dargelegt und zeigt, dass in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Stadt geschaffen wurde. Mit der Versorgungs- sowie Siedlungsstruktur, insbesondere des Untersuchungsgebietes, aber zum Teil auch der Gesamtstadt, wird sich in den Kapiteln 5.1 und 5.2 näher beschäftigt. Eine zusammenfassende Bewertung der Versorgungs- und Siedlungsstruktur des im Laufe der Thesis ausgewählten Teilgebietes, gemessen an den Anforderungen an eine Mittelstadt, ist zudem Teil des Kapitels 5.3.

### 3.3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg

Der für Buchholz i.d.N. gültige Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg von 2013 stellt die überörtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Obwohl nicht rechtsverbindlich, werden die Belange gleichberechtigt neben anderen Belangen in der Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) abgewogen (vgl. Buchholz i.d.N. 2015, S. 21-22).

Im LRP werden u.a. zwei Natur- (NSG) und vier Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Stadtgebiet Buchholz i.d.N. festgehalten. Abbildung 22 zeigt einen Ausschnitt des LRP, genauer gesagt den Siedlungsbereich der Kernstadt. Hier wird ersichtlich, dass direkt an den Innenstadtbereich einige geschützte Gebiete angrenzen (grün markiert). Das sind zum einen das LSG Lohbergen, Höllental und die angrenzenden Flächen im Südosten sowie geschützte Gebiete im Osten um den Kleckerwald und im Westen um den blau markierten Steinbach (vgl. Landkreis Harburg 2013<sup>1</sup>, S. 5.1-81, 5.1-88, 5.1-99).

Ein weiterer relevanter Aspekt des LRP, den es bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen gilt ist, dass das gesamte Siedlungsgebiet in einer separaten Karte zum Thema Klima und zur Luft als ein Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit eingetragen ist (vgl. Landkreis Harburg 2013<sup>2</sup>). Für den bioklimatisch und lufthygienisch belasteten Innenstadtbereich sind daher nachhaltige und klimabewusste Nachverdichtungskonzepte von großer Bedeutung um dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Zur Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der LRP u.a. die folgenden Aussagen für die Stadt Buchholz i.d.N. Gebiete wie der Steinbachtalraum sind von Bebauung und Verkehrswegen freizuhalten. Zudem sollen das naturraumtypische Ortsbild

sowie klimatisch günstige Freiräume wie der Stadtwald (s. Abbildung 36, S. 103) gesichert werden (vgl. Landkreis Harburg 2013<sup>1</sup>, S. 5.4-9 bis 5.4-12). Hierbei wird deutlich, dass gewisse Grün- und Freiflächen (wie z.B. das Gebiet um den Steinbach) auch bei verstärkter Nachverdichtung definitiv erhalten bleiben müssen. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist ein gesundes Maß zwischen Bebauungsdichte und qualitativen Freiräumen zu finden.

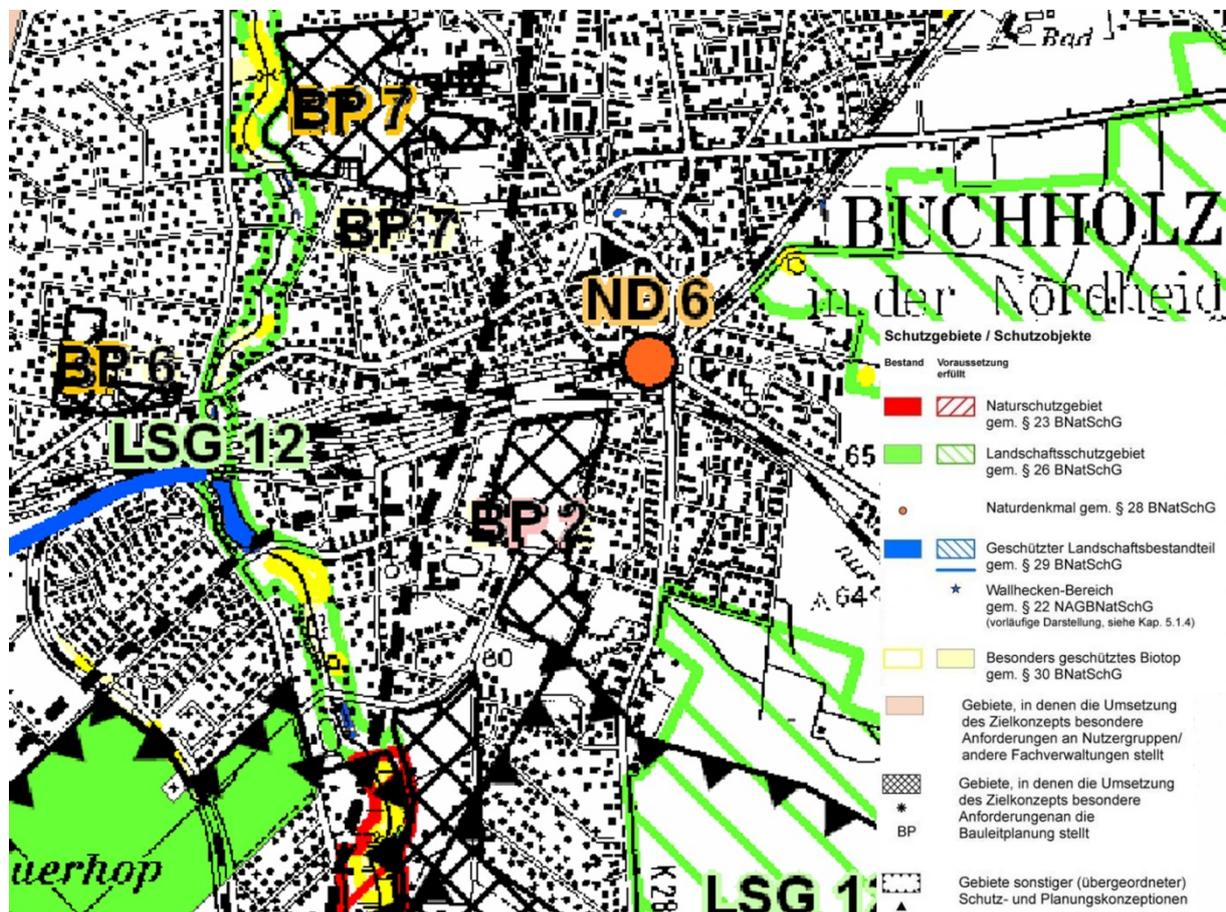


Abbildung 22: Ausschnitt (Kernstadtbereich Buchholz i.d.N.) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Harburg

Quelle: Landkreis Harburg 2013<sup>3</sup>

### 3.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Buchholz i.d.N. stellt die geplante Bodennutzung in Grundzügen dar (s. Abbildung 23). Neben dem Innenstadtbereich, der zum großen Teil als Kerngebiet sowie als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, ist der restliche Siedlungsbereich der Kernstadt überwiegend Wohnbaufläche. Einige kleinere Gewerbeflächen sind darüber hinaus nördlich und südlich der Bahnlinie zu finden. Hierbei handelt es sich um Lagerhallen und (brachliegende) Bahnflächen. Angrenzend an das Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie befinden sich zudem Sonderbauflächen für Einzelhandel. Hier steht ein leerstehender Baumarkt sowie ein Garten- und Landschaftszentrum.

Die Gemeindebedarfsflächen in Buchholz i.d.N. sind vorwiegend in der Kernstadt verteilt und somit größtenteils auch auf Abbildung 23 zu sehen. Neben zwei großen Schulzentren und einem Krankenhaus sticht vor allem das Sportzentrum im Nordosten, ganz am Rande des Kartenausschnittes, hervor. Das Sportzentrum umfasst die Nordheidehalle (eine 5-Feld-Sporthalle), ein Hallen- und Freibad, Vereinssportplätze, ein Kletterzentrum, den behindertengerechten Spielplatz „Spielraum für alle“ sowie einige weitere Sport- und Freizeitangebote und stellt ein attraktives Alleinstellungsmerkmal der Stadt dar.



Abbildung 23: Ausschnitt (Kernstadtbereich) des FNP Buchholz i.d.N.

Quelle: Planerwerkstatt 1, Stadt Buchholz i.d.N. 2001+2017

Im Osten des Siedlungsbereiches der Kernstadt befinden sich zudem einige Flächen für die Landwirtschaft. Größere Grünflächen im Kernstadtbereich von Buchholz i.d.N. sind vor allem der Stadtwald (grünes markiertes Gebiet im Nordwesten) und das Steinbachtal (verläuft unterhalb des Stadtparks in Richtung Süden) (s. neben Abbildung 23 dazu auch Abbildung 36, S. 103). Insgesamt besteht, wenn auch nicht aus dem Kartenausschnitt ersichtlich, ungefähr ein Drittel des Stadtgebietes aus Waldflächen, was unterstreicht, dass Buchholz eine große Auswahl von Grün- und Erholungsflächen besitzt.

Auf dem Kartenausschnitt des FNP wird außerdem noch einmal die Trennwirkung der Bahnlinie deutlich und wie diese die Kernstadt zerschneidet. Für die Mobilität der vielen Pendler ein wichtiger Aspekt, prägen die Bahnlinien die Stadt dennoch sehr. Neben nur zwei Hauptverkehrsstraßen, die die Bahnlinie im Osten unter- sowie im Westen überqueren, hält der FNP zwei Hauptwegeverbindungen fest um diese Barriere zu überwinden. Zum einen handelt es sich hierbei um eine Fußgängerbrücke (die sogenannte Tigerbrücke) im Westen sowie zum anderen um eine Unterführung für Fußgänger und Fahrradfahrer im Osten. Eine weitere Fußgänger- und Fahrradbrücke liegt noch zwischen diesen beiden Querungen, ist allerdings im FNP nicht als Hauptwegeverbindung eingetragen.

Die Tigerbrücke sowie die Unterführung weisen beide zum Teil ein unschönes Erscheinungsbild auf. Hinzu kommt, dass die Tigerbrücke nicht barrierefrei sowie stark sanierungsbedürftig ist (s. Abbildung 24 und Abbildung 25). Sie entspricht auch aufgrund ihrer Enge keiner wichtigen Hauptwegeverbindung und trägt somit nicht dazu bei, den Innenstadtbereich südlich der Bahnlinie besser an das restliche Siedlungsgebiet anzubinden.

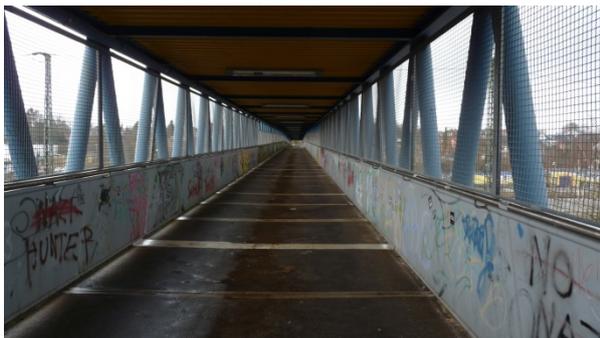


Abbildung 24: **Beengende und erneuerungsbedürftige Tigerbrücke**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 25: **Blick von südlich der Bahnlinie auf die Tigerbrücke**  
Quelle: Buchholz Connect 2018

### 3.3.4 Mobilitäts- und Veloroutenkonzept

Das Mobilitätskonzept der Stadt Buchholz i.d.N. aus dem Jahr 2014 wurde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Es ist als ein verkehrsartenübergreifender Gesamt-

plan anzusehen, der gesamtstädtischen Ziele und Maßnahmen benennt, mit denen der Verkehr an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll. Grundlage des Konzeptes ist die Annahme, dass der ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr an Bedeutung gewinnt, solange die entsprechenden Angebote attraktiv genug ausgebaut werden. Im Zuge der Erarbeitungsphase des Mobilitätskonzeptes wurden vier zentrale Handlungsfelder festgelegt, die in Zukunft die Hauptarbeitsfelder der Stadt bezüglich des Themas Verkehr darstellen. Diese sind zum einen die Innenstadterschließung, der Kraftfahrzeugverkehr und das Straßennetz, der Radverkehr sowie zum anderen der öffentliche Verkehr (vgl. SHP Ingenieure 2014, S. 1-2).

Auf Basis des Mobilitätskonzeptes wurde im Anschluss ein Veloroutenkonzept für Buchholz i.d.N. entwickelt. Hiermit soll das zuvor gesetzte Ziel, den Radverkehrsanteil am Gesamtverkehr von derzeit 14 % auf 20 % zu steigern, umgesetzt werden. Das Veloroutenkonzept legt drei Fahrradrouten fest, welche die verschiedenen Siedlungsbereiche der Gesamtstadt erschließen und allesamt durch die Innenstadt führen (vgl. Abbildung 26, S. 68). Für die Velorouten kann zwar großflächig auf vorhandene Straßen und Wege zurückgegriffen werden, die Umsetzung ist abschnittsweise dennoch problematisch, da die geplanten Routen ebenfalls über viele private Grundstücke führen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2016<sup>2</sup>).

Für das eigene Nachverdichtungskonzept ist es wichtig, die Führung der Velorouten zu berücksichtigen, da der Radverkehr wie erwähnt ein wichtiges Themenfeld der Stadt darstellt. Falls eine Route das ausgewählte Teilgebiet durchläuft gilt es, diese auch mit in das eigene Konzept einzubauen.

### 3.3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Nach einer zweijährigen Bearbeitungsphase mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde das ISEK der Stadt Buchholz i.d.N. 2015 veröffentlicht, welches langfristige Leitziele für die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt aufzeigt. Im Rahmen des ISEK wurden u.a. zentrale Leitlinien sowie konkrete räumliche Schwerpunktbereiche für die zukünftige Siedlungsentwicklung festgelegt, von denen die für diese Arbeit relevanten an dieser Stelle kurz aufgeführt werden.

Die Stadt setzt, wie auch im BauGB vorgesehen, auf Innen- und weniger auf Außenentwicklung um den Flächenverbrauch zu reduzieren und Ressourcen zu schonen. Nachverdichtung in den bestehenden Wohngebieten soll zudem maßvoll erfolgen und den gebietstypischen Charakter berücksichtigen. Es wird dennoch im Innenstadtbereich eine insgesamt eher höhere Dichte angestrebt (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 98, 102).

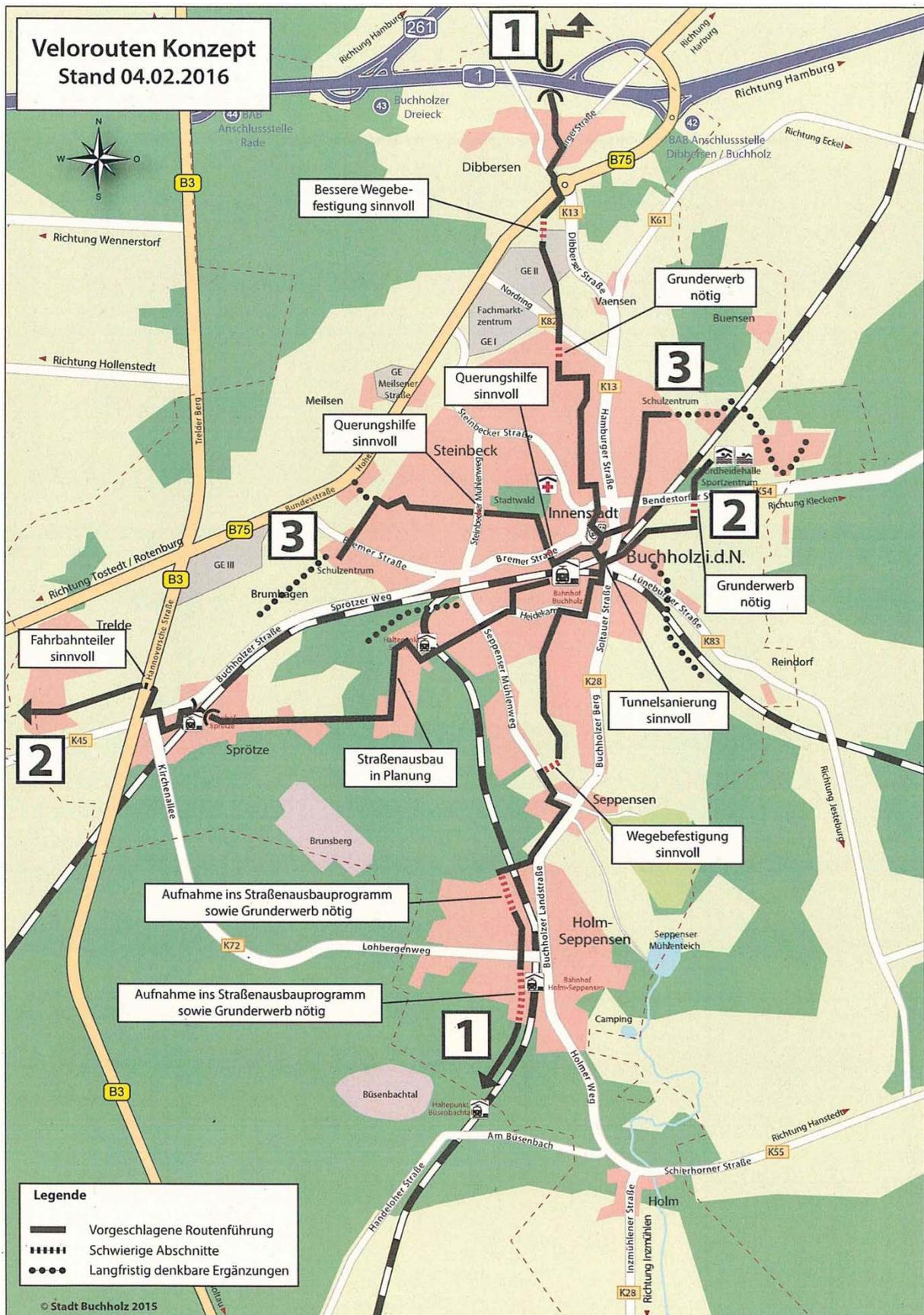


Abbildung 26: Veloroutenkonzept der Stadt Buchholz i.d.N.

Quelle: Stadt Buchholz i.d.N. 2016<sup>2</sup>

Ebenso ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Versorgungszentren – um weiterhin kurze Wege zur Grundversorgung sicherzustellen – ein wichtiger Leitgedanke der Stadt. Dabei gilt, bei einer größeren Anzahl von neuen Wohneinheiten ggf. auch weitere Nahversorgungsmöglichkeiten zu etablieren. Das ISEK hält darüber hinaus fest, dass die Naherholungsfunktion der Landschaftsräume zu erhalten sowie deren Zugänglichkeit zu verbessern ist. Des Weiteren soll sich auf klimafreundliche Entwicklung von Baugebieten fokussiert werden. Neben Mitteln des BauGB bezüglich eines umweltschonenden Städtebaus, will sich Buchholz i.d.N. verstärkt auf eine dezentrale Wärmeversorgung konzentrieren sowie städtebauliche Verträge nutzen, um weitere klimafreundliche Kriterien festzulegen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 100).

Insgesamt ist eine essentielle Aussage des ISEK, dass die Stadt – zur Deckung des steigenden Wohnungsbedarfs und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen – auf ein adäquates Wachstum setzt. Buchholz i.d.N. soll sich als „lebenswerter Wohnstandort für alle“ auszeichnen, wobei sich die Stadt auch verstärkt der Nachverdichtung bedienen möchte. Das wird u.a. mit dem im Rahmen des ISEK erarbeiteten Schwerpunktbereich „Erweiterter Innenstadtbereich“ deutlich (s. Abbildung 27) (vgl. Buchholz i.d.N. 2015, S. 101, 118, 141).



Abbildung 27: Schwerpunktbereich „Erweiterter Innenstadtbereich“ des ISEK

Quelle: Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 118

Dieser Schwerpunktbereich legt die Nachverdichtung im Innenstadtbereich als ein zentrales Entwicklungsziel der Stadt fest, woran diese Thesen letztendlich anknüpft. Das ISEK hat einen wichtigen Grundstein dazu gelegt, das Thema Innenentwicklung in Buchholz i.d.N. anzustoßen. Darüber hinaus sollen mit der ausführlichen Betrachtung der Grundlagen der Innenentwicklung im Kapitel 2.1, des erweiterten Innenstadtbereiches in diesem Kapitel, sowie des selbst festgelegten Innenstadtbereiches in Kapitel 5, diese übergeordneten Leitgedanken

und Ziele der Siedlungsentwicklung der Stadt bei der Entwicklung des eigenen Konzeptes angemessen berücksichtigt werden.

### 3.3.6 Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept (IKSK)

Das integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept (IKSK) für die Stadt Buchholz i.d.N. wurde 2012 fertig gestellt und zeigt die Klimaschutzziele sowie Maßnahmen für den Klimaschutz auf. Das übergeordnete Ziel des Konzeptes ist die langfristige Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt. Ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung stellt dabei eine umweltschonende und klimafreundliche Siedlungsentwicklung dar, bei der Neubauten hohen Energiestandards entsprechen sollen (vgl. KoRIS Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung 2011, S. 9).

Als zentrale Maßnahme des IKSK geht außerdem das Förderprogramm "Stadtklima Buchholz" hervor, welches im September 2012 angelaufen ist. Hintergrund hierfür sind die privaten Haushalte der Stadt, die neben dem Verkehr wesentlich zu Gesamtenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß beitragen. Mit Maßnahmen wie Gebäudedämmung, Heizungserneuerung oder einer generellen Änderung des Nutzerverhaltens kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß rapide verringert werden. Um das Potenzial dieser Maßnahmen bestmöglich nutzen zu können, wurde ein Förderprogramm eingeführt, welches Beratungsleistungen bietet und die Sanierung von privaten Wohngebäuden finanziell unterstützt (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. o.J.<sup>1</sup>).

### 3.3.7 Förderprogramm Stadtumbau-West „Bahnhofsumfeld Buchholz“

Mit der Erstellung des ISEK wurde gleichzeitig die Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land gelegt. Im Zuge des ISEK wurde das „Westliche Bahnhofsumfeld“ ebenfalls (wie der bereits erwähnte „Erweiterter Innenstadtbereich“ (s. Abbildung 27, S. 69) als ein räumlicher Schwerpunktbereich festgelegt, in dem planerischer Handlungsbedarf besteht. Für eine Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West, das Gemeinden bei der Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels unterstützt, hat die Stadt Buchholz i.d.N. daraufhin ein Entwicklungskonzept für ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB für diesen Bereich aufgestellt (vgl. Machleidt GmbH 2017, S. 5). Das Förderprogramm ist auf eine Dauer von ca. 10 Jahren ausgelegt und die Finanzierung von Maßnahmen erfolgt zu jeweils einem Drittel aus Bundes-, Landes- sowie kommunalen Mitteln (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. o.J.<sup>2</sup>).

Das Untersuchungsgebiet liegt westlich des Innenstadtkerns und erstreckt sich nördlich sowie südlich entlang der Bahnlinie. Im Mittelpunkt des Konzeptes stehen hauptsächlich die

Revitalisierung untergenutzter Flächen und die Lösung verkehrlicher Konflikte, aber auch eine Aufwertung der Freiräume (s. Abbildung 28). Eine zentrale Maßnahme ist dabei der Bau einer neuen Straße (Südtangente), die nördlich entlang der Schienen verlaufen soll um zum einen die bisherigen Straßen zu entlasten und zum anderen den Bahnhof verkehrlich besser einzubinden (vgl. Machleidt GmbH 2017, S. 18).



Abbildung 28: **Rahmenplan für das westliche Bahnhofsumfeld**

Quelle: Machleidt GmbH 2017, S. 19

Weitere Ziele, die im Zuge des Konzeptes verfolgt werden, sind die Verminderung der räumlichen Trennwirkung der Bahntrasse sowie die Schaffung von Barrierefreiheit bei den geplanten Maßnahmen. Zusätzlich soll der Bestand auf den historisch gewachsenen, nicht mehr benötigten, Bahnflächen nördlich und südlich der Bahnlinie um weitere Wohn- und Mischnutzungen angereichert werden (vgl. Machleidt GmbH 2017, S. 13, 18). Auch hier werden die angestrebten Planungen, sofern sie im später ausgewählten Teilgebiet liegen, selbstverständlich noch konkreter aufgeschlüsselt und für das eigene Konzept berücksichtigt.

### 3.3.8 Leitprojekt Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“

Unter der Projekträgerschaft der Stadt Neumünster haben sich in dem Leitprojekt Innenentwicklung der Metropolregion fünf Kommunen zusammengefunden um sich mit dem Thema qualitätsvolle Innenentwicklung auseinanderzusetzen. Das Buchholzer Teilprojekt „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“ wurde von der Metropolregion Hamburg über einen Zeitraum von drei Jahren gefördert und endete im Juni 2017 (vgl. Metropolregion Hamburg 2017, S. 4).

Im Rahmen des Leitprojektes hat Buchholz i.d.N. Potenzialflächen für die Nachverdichtung im Innenstadtkern ermittelt und die städtebaulich sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Für die dort festgestellten Potenzialflächen wurde anschließend verstärkt auf Aktivierungsstrategien gesetzt. So wurde für die Aktivierung der Flächen mit Hilfe eines Fragebogens mit den Grundstückseigentümern in Kontakt getreten. Darauf aufbauend erfolgten persönliche Beratungsgespräche, bei denen den Eigentümern angeboten wurde, einen Testentwurf für ihr Grundstück zu erstellen (vgl. Metropolregion Hamburg 2017, S. 16). Aus dem Leitprojekt ging die Erkenntnis hervor, dass es entscheidend ist, die Aktivierungs- und Beratungsphase auf eine fundierte Bestandsaufnahme zu stützen und den Eigentümern die planerischen Kernaussagen attraktiv visuell aufzubereiten (vgl. Metropolregion Hamburg 2017, S. 19)

### 3.4 Schlussfolgerungen

Abschließend lässt sich zum Kapitel 3 über Buchholz i.d.N. festhalten, dass die steigende Bevölkerungszahl und der wachsende Arbeitsmarkt, verbunden mit der guten verkehrlichen Anbindung für die Berufspendler mit der räumlichen Nähe zu Hamburg, deutlich machen, dass die Mittelstadt einen attraktiven Lebens- und Wohnstandort darstellt und eine wichtige Versorgungsfunktion einnimmt. Buchholz i.d.N. ist eine Mittelstadt, die beste Bedingungen aufweist um auf den Strukturwandel verstärkt mit Innenentwicklung zu reagieren. Um die Konkurrenzfähigkeit auch im überregionalen Kontext weiter auszubauen und für die wachsende Bevölkerung weiter leistungsfähig und attraktiv zu sein, ist Nachverdichtung für sie somit unerlässlich.

Die vielen Planungsgrundlagen zeigen, dass Buchholz i.d.N. eine aktive Stadtentwicklung betreibt und bemüht ist, dem Wohnungsmangel bereits jetzt zu begegnen. Zunächst als Bestandteil des ISEK wurde das Thema Innenentwicklung als wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Basierend darauf wurde sich auf das Leitprojekt Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg mit dem Konzept „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“ beworben, das die Innenentwicklung in den Mittelpunkt eines eigenständigen Nachverdichtungskonzeptes stellt. Nichtsdestotrotz weist die Stadt noch viele weitere Potenziale auf, die derzeit noch unangetastet bleiben. Im Rahmen dieser Thesis soll eine weitere Grundlage für die Stadt geschaffen werden sich nachhaltig sowie qualitativ weiter zu entwickeln und neuen Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bereitzustellen.

## 4 Arbeitshilfen für ein Nachverdichtungskonzept in Buchholz i.d.N.

Auf Basis der bisherigen Untersuchungen in Kapitel 2 und Kapitel 3 werden an dieser Stelle verschiedene Arbeitshilfen zur Anwendung für die Entwicklung eines eigenen Nachverdichtungskonzeptes für ein Teilgebiet in Buchholz i.d.N. erarbeitet. Zunächst wird dargestellt, nach welchem Schema die Erstellung und Umsetzung eines Nachverdichtungskonzeptes abläuft. Darüber hinaus wird ein Bewertungsbogen vorgestellt, mit dessen Hilfe in Kapitel 5.4 das Nachverdichtungspotenzial von Flächen ermittelt wird. Abschließend wird gezeigt, welche Wohnansprüche die Hauptnachfragegruppen aktuell aufweisen und welche Wohnformen – auch alternative – dementsprechend zukünftig in Buchholz i.d.N. bevorzugt gebaut werden sollten. Die in Kapitel 1.3 gestellte Frage wie sich Innenentwicklungsstrategien und -ansätze auf die individuelle Lage in Buchholz i.d.N. übertragen lassen, soll mit Erstellung dieses Kapitels beantwortet werden, denn letztendlich sind die hier vorgestellten Arbeitshilfen die zentralen Instrumente, um auf Basis der eigenen Erkenntnisse der Grundlagenrecherche nachhaltige, d.h. umweltschonende sowie gleichzeitig bedarfs- und zukunftsorientierte, Nachverdichtung in Buchholz i.d.N. zu realisieren.

### 4.1 Ablaufschema für nachhaltige Nachverdichtung

Es gibt keine universelle Vorgehensweise für die Erstellung und Umsetzung von Nachverdichtungskonzepten. Vielmehr müssen die örtlichen Gegebenheiten betrachtet und basierend darauf entsprechende Methoden, Instrumente und Maßnahmen gewählt werden (vgl. von Einem 2016, S. IX; Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 31). Im Rahmen dieses Kapitels wird somit ein übersichtliches und auf Buchholz i.d.N. abgestimmtes Ablaufschema für die Erstellung eines nachhaltigen Nachverdichtungskonzeptes, inklusive empfohlener Umsetzungsschritte für eine Realisierung der später erarbeiteten Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorgestellt (s. Abbildung 29, S. 76).

Nachdem sich Kapitel 2.1 zunächst mit den Zielen von Innenentwicklung, dem allgemeinen Vorgehen, den gängigen Rahmenbedingungen und möglichen Hemmnissen sowie den zentralen Strategien und Nachverdichtungsansätzen beschäftigt hat, werden an dieser Stelle diese Inhalte im Kontext eines Schemas konkreter aufgeschlüsselt. D.h. neben einer chronologischen Abfolge der wichtigsten Handlungsschritte nachhaltiger Nachverdichtung werden außerdem die für Buchholz i.d.N. relevanten Rahmenbedingungen, Handlungsempfehlun-

gen und Instrumente aufgezeigt. Selbstverständlich gilt es bei den Handlungsempfehlungen und einzusetzenden Instrumenten stets, deren Wirkung zu evaluieren und sie ggf. anzupassen. Darum dürfen diese Instrumente (in Abbildung 29 als weiße Kästen dargestellt) nicht als abschließende Auflistung angesehen werden, sondern als ein erster Vorschlag.

Aus Abbildung 29 wird ersichtlich, dass als erster Schritt das Untersuchungsgebiet festgelegt werden muss. Die Festlegung des Innenstadtbereichs kann sich dabei an den Vorgaben des bereits in Kapitel 2.1.5 beschriebenen § 34 BauGB orientieren, muss mit diesem allerdings nicht komplett übereinstimmen. Letztendlich soll mit der Abgrenzung der Teil des Gesamtgebietes festgehalten werden, der den Eindruck einer baulichen Zusammenhörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Dieser Eindruck kann oftmals nur vor Ort selbst hinreichend überprüft werden. Dabei ist an dieser Stelle außerdem festzuhalten dass die Festlegung des Innenbereiches mit Hilfe des § 34 BauGB nur der Eingrenzung des Untersuchungsgebietes dient und dieses nicht die Einzelfallentscheidung einer Baugenehmigung im Rahmen des Paragraphen vorwegnimmt (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 15). Das eigene Untersuchungsgebiet wird in Abbildung 32 (s. S. 95) bestimmt.

Nach der Gebietsfestlegung ist als nächster Schritt eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchzuführen. Neben dem Wohnungsmarkt und bestehenden Planungsgrundlagen, die im Rahmen dieser Arbeit schon betrachtet wurden, muss sich mit der Versorgungsinfrastruktur beschäftigt werden. Die wichtigen Aussagen für Buchholz i.d.N. hieraus werden dabei in Kapitel 5.3 zusammengefasst.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ist das Vorhandensein einer guten Versorgungsinfrastruktur im Wohnumfeld. Hierzu gehören neben Einzelhandelsangeboten, insbesondere der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel), auch ein ausreichendes Angebot an Kinderbetreuungsstätten, Bildungseinrichtungen sowie sozialen, öffentlichen und medizinischen Einrichtungen. Darüber hinaus sind Freizeiteinrichtungen wie Theater, Kino, Sportstätte und Spielplätze von großer Bedeutung, genauso wie Erholungs- und Freiflächen sowie eine gute verkehrliche Anbindung (vgl. Portz 2011, S. 115; UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 30).

Dieser zweite Schritt des Ablaufschemas ist auch in Hinblick auf die Nachhaltigkeit, hinsichtlich einer zukunftsorientierten Entwicklung, essentiell. Hier können Defizite aufgedeckt werden, die bei der weiteren Ausarbeitung eines Konzeptes genauso wie einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen. Die Versorgungsinfrastruktur von Buchholz i.d.N. wird in Kapitel 5.1 genauer untersucht.

# 1. FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

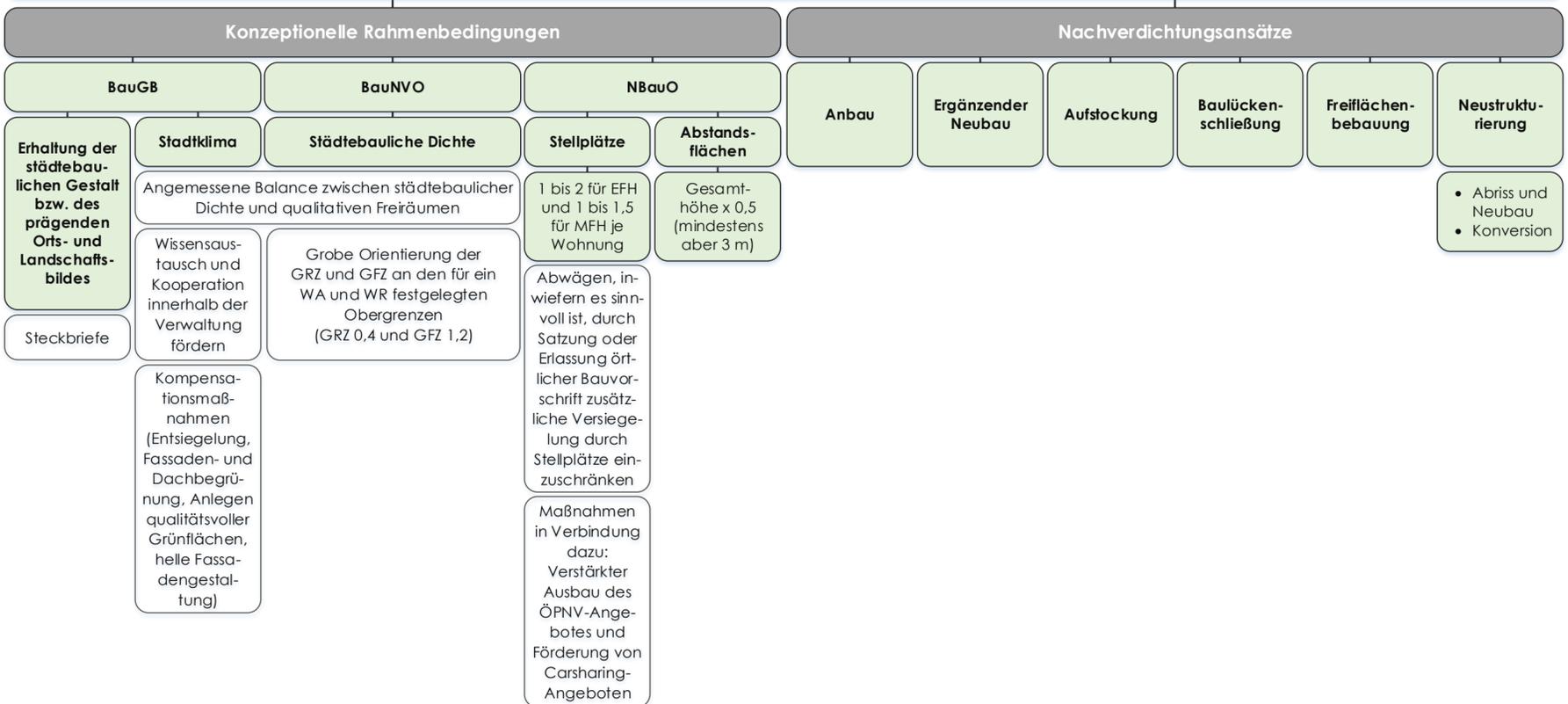
Orientieren an § 34 BauGB

## 2. UMFANGREICHE BESTANDSAUFNAHME

## 3. POTENZIALFLÄCHENANALYSE



## 4. NACHVERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN AUFZEIGEN



Baulicher Entwicklungsplan und weiterführende Maßnahmen

## UMSETZUNG EINLEITEN

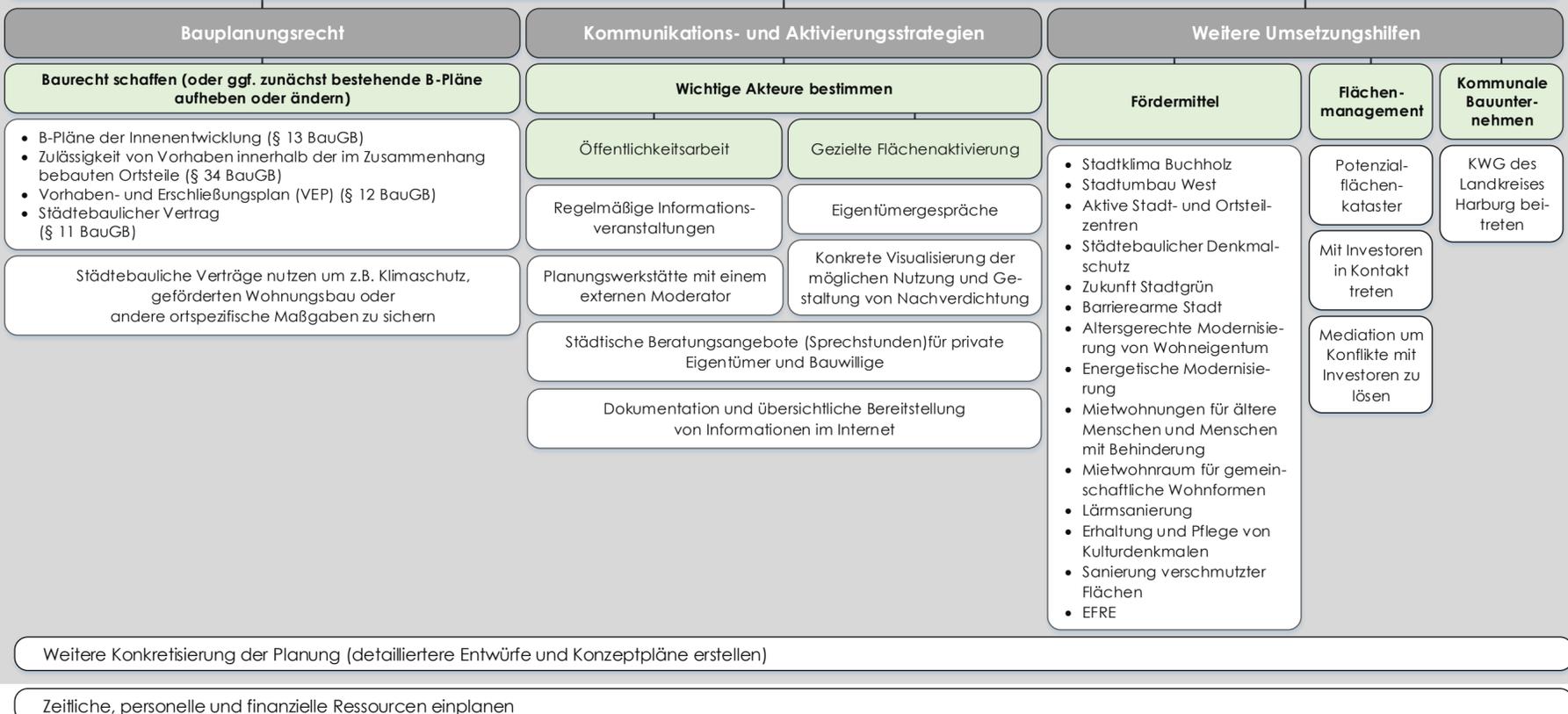


Abbildung 29: **Ablaufschema für die Erstellung und Umsetzung eines Nachverdichtungskonzeptes**  
Quelle: Eigene Darstellung

Obwohl alle der eben aufgeführten Bereiche der Versorgungsinfrastruktur gleichermaßen wichtig sind, kommen insbesondere Grün- und Freiflächen, die nicht nur eine wichtige ökologische Funktion erfüllen, sondern auch der Erholung dienen, eine große Bedeutung zu. Widerstände gegen Nachverdichtung erwachsen oft aus der Angst vor dem Verlust bestehender Freiräume. Darüber hinaus gehen auch die Vorstellungen zur Nutzbarkeit und Gestaltung von Freiflächen stark auseinander. Vor diesem Hintergrund ist unbedingt der Dialog mit den Nutzergruppen zu suchen um Kompromisse zu finden (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 22; UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 32, 97).

Generell sollten im Zuge von Innenentwicklung zu Beginn unbedingt relevante Freiflächen im Innenstadtbereich identifiziert werden, die im Sinne des Naturschutzrechtes zu schützen oder Teil wichtiger Grünverbindungen zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes sind. Diese sollten nicht nur freigehalten werden, sondern ebenfalls im Interesse der Bürger aufgewertet werden. Ein Flächenverlust durch Nachverdichtung kann so durch eine Zunahme der Qualität des verbleibenden Freiraumes ausgeglichen werden (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 22; UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 32, 34).

Nach der Bestandsaufnahme muss sich im Rahmen von Nachverdichtung als nächstes mit der Potenzialflächenanalyse befasst werden (s. Abbildung 29). In einem ersten Schritt ist dafür der Ist-Zustand der Grundstücke im Untersuchungsgebiet (bzw. im Fall dieser Thesis der Grundstücke im Teilgebiet des Untersuchungsraumes) zu ermitteln. Dies umfasst das Eigentumsverhältnis, die bauplanungsrechtliche Situation, die Nutzung, die Wohnform, die Dachform, die Geschossigkeit sowie den Gebäudezustand. Gleichzeitig wird sich hier außerdem mit denen für das Gebiet bedeutenden Räumen sowie nochmals mit der Grün- und Freiraumstruktur beschäftigt. Im Gegensatz zu der Bestandsaufnahme, bei der eher die für die Gesamtstadt wesentlichen Grün- und Erholungsflächen aufgezeigt werden, wird an dieser Stelle die Situation auf einer eher kleinräumigeren Ebene betrachtet. D.h. es sollen die für einzelne Quartiere oder Teilgebiete relevanten öffentlichen Flächen herausgearbeitet werden.

Im nächsten Schritt gilt es bei der Potenzialflächenanalyse die Potenziale zu ermitteln und zu bewerten. Dafür werden zunächst Flächen aussortiert, die offenkundig nicht für die Nachverdichtung in Frage kommen. Es macht wenig Sinn, gut ausgenutzte Flächen mit Gebäuden, die eine gute Bausubstanz aufweisen, in die nähere Betrachtung zu nehmen. Wurden diese identifiziert, gilt es die übrigen Flächen mit Hilfe eines Bewertungsbogens hinsichtlich ihres Potenzials zur Nachverdichtung zu beurteilen (vgl. Raum & Energie Institut für Pla-

nung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 16). Auf den für die Thesis aufgestellten Bewertungsbogen wird im folgenden Kapitel 4.2 genauer eingegangen.

Wie außerdem aus Abbildung 29 erkenntlich wird, umfasst der nächste Handlungsschritt es die eigentlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Neben den Erkenntnissen die hierbei aus den beiden vorherigen Schritten einfließen, muss sich an dieser Stelle zusätzlich mit den zuvor in Kapitel 2.1.5 (s. Abbildung 4, S. 29) beschriebenen konzeptionellen Rahmenbedingungen, die sich auf Basis verschiedener Rechtsgrundlagen ergeben, beschäftigt werden. D.h. hier werden genaue rechtliche Bestimmungen für Buchholz i.d.N. sowie Handlungsempfehlungen und Instrumente dargelegt. Dabei ist zunächst noch einmal das BauGB zu nennen, das festlegt, dass die städtebauliche Gestalt bzw. das prägende Orts- und Landschaftsbild bei Nachverdichtung zu erhalten ist. Wie in Kapitel 2.1.5 ebenfalls erwähnt, werden hierfür Steckbriefe (s. Kapitel 5.2) für verschiedene Teilgebiete in Buchholz i.d.N. angelegt. Diese sollen zwar zum einen als Grundlage dienen, sich für die weitere Bearbeitung für ein Teilgebiet zu entscheiden, zum anderen werden im Zuge dessen auch die hervorstechenden Charakteristika und Merkmale aufgenommen, welche bei Nachverdichtung nicht komplett verloren gehen dürfen.

Des Weiteren besteht wie schon im Grundlagenkapitel beschrieben die Gefahr, dass sich Nachverdichtungsprojekte negativ auf das Stadtklima auswirken, was bei der Ausgestaltung von Nachverdichtungsmöglichkeiten berücksichtigt werden muss. Im Hinblick auf das Stadtklima sowie die städtebauliche Dichte sollte stets die Absicht verfolgt werden, eine angemessene Balance zwischen Dichte und qualitativen Freiräumen zu schaffen.

Zusätzlich ist eine quartiersbezogenen Steuerung wichtig um Nachverdichtungsvorhaben im Rahmen einer strategisch und nachhaltig geführten Innenentwicklung zu entwickeln, welche von vornherein das Mikroklima als wichtigen Planungsbestandteil beachtet (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 47). Das bedeutet, dass die Themenfelder Klima und Städtebau entsprechend aufeinander abgestimmt werden müssen. Als ein Querschnittsthema sollten dafür innerhalb der Verwaltung die verschiedenen Abteilungen miteinander kooperieren und einen ständig besseren Wissensaustausch ermöglichen (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 10). Darüber hinaus ist es empfehlenswert, Nachverdichtungsvorhaben grundsätzlich mit Kompensationsmaßnahmen zu verknüpfen (z.B. mit Hilfe städtebaulicher Verträge). Mögliche Maßnahmen sind dabei beispielsweise eine Entsiegelung, das Anlegen qualitätsvoller Grünflächen oder auch Fassaden- und Dachbegrünungen sowie eine helle Fassadengestaltung um lokale Klimafolgen wie eine höhere Hitzebelastung zu vermeiden (vgl. BBSR 2014, S. 20).

Eine weitere wichtige Rahmenbedingung beim Visualisieren von Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem Konzeptplan sind die GRZ und die GFZ. Für das Nachverdichtungskonzept in Buchholz i.d.N. soll sich dafür grob an den für ein WA und WR festgelegten Obergrenzen (s. Tabelle 1, S. 32) orientiert werden, obwohl stets eine maßvolle Verdichtung sowie eine Anpassung an die vorherrschende Struktur im Vordergrund stehen soll. Selbstverständlich wird bei der späteren Betrachtung der aktuellen planungsrechtlichen Situation des ausgewählten Teilgebietes noch geprüft, inwiefern das mit dem bestehenden Planungsrecht zu vereinbaren ist.

Abschließend sind die konzeptionellen Rahmenbedingungen noch bedingt durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) (s. Abbildung 29, S. 75). Darunter fallen die Regelungen zu Stellplätzen und Abstandsflächen. § 47 NBauO legt fest, dass mit der vorgeschriebenen Bestimmung bezüglich der Anzahl an Stellplätzen, die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen aufgenommen werden sollen. Bezüglich Nachverdichtung sagt der Paragraph zudem aus, dass bei Änderung der Nutzung einer Anlage nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden muss, auch wenn zuvor die notwendige Anzahl an Stellplätzen nicht gestellt wurde. Eine besondere Regelung gilt darüber hinaus noch für Gebäude, die vor 1993 errichtet wurde. Sollte an diesen durch Aufstockung nachverdichtet werden, muss der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen nicht gedeckt werden.

Die benötigten Stellplätze müssen direkt auf dem Grundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein. Mit dem steigenden Stellplatzbedarf durch Nachverdichtung geht jedoch auch eine zusätzliche Flächenversiegelung einher. Um dem entgegenzuwirken, gibt es für Städte und Gemeinden die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht durch die Erlassung örtlicher Bauvorschriften nach § 84 NBauO oder durch städtebauliche Satzung teilweise oder vollständig einzuschränken. Damit sollten allerdings weitere Maßnahmen wie z.B. ein verstärkter Ausbau des ÖPNV-Angebotes oder die Förderung von Carsharing-Angeboten verbunden werden. Inwiefern dies sinnvoll ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Im Normalfall sind nach NBauO für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung einzuplanen.

Abschließend sind noch auf die Abstandsflächen zu anderen freistehenden Gebäuden einzugehen. Diese müssen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, außer das Grundstück grenzt an eine öffentliche Fläche (Weg, Straße, Grün- oder Wasserfläche). In diesem Fall darf sich die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Fläche erstrecken. Die Abstandsflächen berechnen sich aus der Gesamthöhe eines Gebäudes. Diese bildet sich aus der Summe der verschiedenen Teilhöhen. D.h. zum einen der Höhe einer Gebäude-

wand sowie zum anderen der Höhe des Dachs bzw. der Giebelhöhe (vgl. Müller 2015, S. 26). Nach § 5 Abs. 2 NBauO wird der Abstandswert in Niedersachsen wie folgt festgelegt: Gesamthöhe x 0,5, mindestens jedoch 3 m.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nachverdichtungsansätze (s. Abbildung 3, S. 26) sollte dieser Handlungsschritt mit einem baulichen Entwicklungsplan und weiterführenden Maßnahmen abgeschlossen werden. Diese ersten vier Handlungsschritte werden im Rahmen der eigenen Thesis bearbeitet. Bei einer Realisierung von Nachverdichtungskonzepten ist jedoch noch ein weiterer wichtiger Schritt zu implementieren, der optimal bereits parallel zum vorherigen Handlungsschritt die Umsetzung von Vorhaben einleitet.

Wie aus Abbildung 29 (s. S. 75) ersichtlich wird, gliedert sich der letzte Handlungsschritt in drei weitere Oberkategorien: Bauplanungsrecht, Kommunikations- und Aktivierungsstrategien sowie weitere Umsetzungshilfen. Unter dem Punkt Bauplanungsrecht ist dabei die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage bzw. ggf. auch zunächst die Aufhebung oder gar Änderung eines bestehenden B-Planes zu verstehen. Hierbei können die bereits vorgestellten rechtlichen Instrumente zur Steuerung von Innenentwicklung eingesetzt werden (s. Abbildung 4, S. 29). Vor allem auf die Bedeutung städtebaulicher Verträge ist an dieser Stelle nochmals kurz einzugehen. Durch sie können nicht nur, wie bereits erwähnt, konkrete Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden, sondern es können mit ihrer Hilfe auch andere wichtige Entwicklungsziele der Stadt oder Gemeinde zielgerichtet gesteuert werden. Sie sollten genutzt werden um vor allem auch den geförderten Wohnungsbau und andere ortsspezifische Maßgaben zu sichern.

Des Weiteren gilt es, sich mit der Implementierung von Aktivierungs- und Kommunikationsstrategien zu beschäftigen. Es kann nicht oft genug gesagt werden, wie essentiell eine umfangreiche Arbeit in diesem Bereich für eine möglichst erfolgreiche Nachverdichtung ist. Dazu sollten an erster Stelle die wesentlichen Akteure bestimmt werden. In diesem Fall sind das u.a. Eigentümer, mögliche Investoren und Bauträger (z.B. auch Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften), unmittelbare Nutzergruppen (z.B. die (wohnungssuchenden) Bürger, Anwohner und ansässige Unternehmen), Interessenverbände, Bildungseinrichtungen, soziale Organisationen und ähnliche wichtige Gruppen vor Ort sowie auch Experten und Fachleute. Diese sind durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit sowie durch gezielte Instrumente zur Flächenaktivierung besonders früh und eng in den Prozess einzubeziehen (vgl. Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP 2014, S. 29; UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRhein-Main 2016, S. 3).

Im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit sind vor allem regelmäßige Informationsveranstaltungen – die ebenfalls Raum für Diskussionen bieten – und Planungswerkstätte zu empfehlen. Letztere ermöglichen eine offene Beteiligung der Bürger. Gleichzeitig können zusammen mit Fachleuten Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung erarbeitet, aber auch konkretere Wünsche, Ansprüche und Gestaltungsvorschläge (z.B. auch für die Freiräume) gesammelt werden. Dabei sollte immer ein externer Moderator eingestellt werden, da durch diesen eine größere Neutralität gewährleistet werden kann (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 22-23; Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 29).

Für die gezielte Flächenaktivierung stellen Eigentümergespräche ein zentrales Instrument für Städte und Gemeinden dar. Es empfiehlt sich dafür zunächst die individuelle Ansprache durch eine schriftliche Befragung vorzubereiten um das generelle Interesse oder die Bereitschaft an Nachverdichtung abzufragen, bevor letztendlich die Eigentümer zu einzelnen Gesprächen eingeladen werden. Bei den persönlichen Gesprächen ist eine aussagekräftige Visualisierung möglicher Entwicklungen (z.B. durch Testplanungen oder Beispielentwürfen) sowie deren positive Auswirkung ein entscheidendes Element. Viele Städte und Gemeinden haben die Erfahrung gemacht, dass die konkrete Veranschaulichung von möglichen Nutzungs- und Gestaltungslösungen ein maßgeblicher Aktivierungsfaktor ist (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 29-30).

Während der Eigentümergespräche kann zudem unmittelbar geklärt werden, ob noch (weitere) umsetzungshemmende Faktoren bezüglich der Nachverdichtung bestehen. Weiterhin ist es möglich einen Eindruck zu der Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers erhalten und ggf. das weitere planerische Vorgehen in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht besprechen (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 28-29).

Für sämtliche Kommunikations- und Aktivierungsstrategien sind begleitende Beratungsmöglichkeiten mit festen Ansprechpartnern für private Eigentümer und Bauwillige von Bedeutung (s. Abbildung 29, S. 75). Insbesondere ältere Eigentümer nehmen oft nicht wahr, welche Entwicklungschancen für ihr Grundstück bestehen. Städte und Gemeinden sollten daher durch individuellen Beratungsangebote eingreifen und Eigentümern einen direkten Zugang zu relevanten Informationen sowie eine Hilfestellungen geben, damit letztendlich eine größere Anzahl baulich aktiv wird (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 17, 28). Abschließend ist es hinsichtlich der

Transparenz notwendig, alle aktuellen Informationen und Ergebnisse, beispielsweise aus Planungswerkstätten, im Internet übersichtlich zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen dieser Kommunikations- und Aktivierungsmethoden sowie -instrumente sollen nicht nur Konflikte frühzeitig erkannt und zielorientiert gelöst sowie Eigentümer und Anwohner verstärkt in die Planungsprozesse integriert, sondern auch generell Akzeptanz für Nachverdichtung geschaffen werden um die Realisierung von Vorhaben zu forcieren.

Ferner sind noch weitere Umsetzungshilfen vorhanden auf die Städte und Gemeinden zurückgreifen sollten. In Kapitel 2.1.5 wurde bereits darauf eingegangen, dass Städte und Gemeinden unbedingt die vorhandenen Fördermittel nutzen müssen. Für Buchholz i.d.N. stehen eine Vielzahl verschiedener Förderprogrammen zur Verfügung, die bei der Entwicklung unterschiedlicher Grundstücke eventuell angewandt werden können. Mögliche Förderprogramme sind:

- „Stadtklima Buchholz“ (Förderprogramm für die privaten Haushalte zur energetischen Sanierung der Stadt Buchholz i.d.N.)
- „Städtebauförderung – Stadtumbau West“ (Bund-Länder-Programm)
- „Städtebauförderung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Bund-Länder-Programm)
- „Städtebauförderung – Städtebaulicher Denkmalschutz“ (Bund-Länder-Programm)
- „Städtebauförderung – Zukunft Stadtgrün“ (Bund-Länder-Programm)
- KfW-Programm „IKK – Barrierearme Stadt“
- „Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum“ der Investitions- und Förderbank Niedersachsen
- „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ der Investitions- und Förderbank Niedersachsen
- „Energetische Modernisierung von Wohneigentum“ der Investitions- und Förderbank Niedersachsen
- „Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung“ der Investitions- und Förderbank Niedersachsen
- „Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen“ der Investitions- und Förderbank Niedersachsen
- „Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen“ des Bundes
- „Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern“ des Land Niedersachsen
- „Sanierung von verschmutzten Flächen (Förderrichtlinie Brachflächenrecycling)“ des Land Niedersachsen
- „Förderung von Gesundheitsregionen in Niedersachsen“ des Land Niedersachsen
- „Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) (2014-2020)“ der EU

Die Verwaltung muss prüfen, inwiefern durch diese Förderprogramme Finanzierungsmittel generiert werden können.

Des Weiteren kann die Realisierung von Vorhaben durch die Etablierung eines stadtübergreifenden Flächenmanagements vorangetrieben werden. Ein wesentliches Instrument, welches hierfür eingesetzt werden kann, ist ein datenbankgestütztes Potenzialflächenkataster. Insbesondere größere Städte und Gemeinden sollten ein solches Kataster aufbauen um Potenzialflächen inklusive der Rahmenbedingungen, Entwicklungszielen und sonstigen wichtigen Informationen übersichtlich zu dokumentieren. Über ein solches Instrument können die Potenzialflächen (und Bestandsimmobilien) Bauinteressenten und Investoren direkt angeboten werden. Ein Kataster bietet außerdem für Städte und Gemeinden eine wichtige Grundlage um informierte Entscheidungen bezüglich der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu treffen (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 22, 30; Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 22-23).

Zum Schluss sind abermals auf die kommunalen Bauunternehmen einzugehen, die wieder eine aktivere Rolle bei der Wohnraumversorgung in Städten und Gemeinden einnehmen sollten. Für Buchholz i.d.N. besteht in diesem Bereich die Möglichkeit in Zukunft der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (KWG) des Landkreises Harburg beizutreten, die das Ziel verfolgt, bezahlbaren Wohnraum für mittlere und kleinere Einkommensbezieher im Landkreis zu schaffen (vgl. Landkreis Harburg 2017).

Im Rahmen dieses letzten Handlungsschrittes gilt es außerdem, die Planung weiter zu konkretisieren. Es müssen detaillierte Entwürfe und Konzeptpläne angefertigt werden, auch zur Veranschaulichung für Bürger, Eigentümer und Investoren. Für das gesamte Ablaufschema ist zudem noch festzuhalten, dass sämtliche dieser Handlungsschritte zur nachhaltigen Nachverdichtung nur möglich sind, wenn ausreichend zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcen dafür eingeplant werden. Auch für Maßnahmen zum Ausbau der Versorgungsinfrastruktur (z.B. der Ärzteversorgung, der Schulen oder des ÖPNV-Angebotes) müssen von öffentlichen sowie privaten Verantwortlichen Arbeitszeit und finanzielle Mittel investiert werden (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2009, S. 9; Brüdgam 2016, S. 10).

## 4.2 Bewertungsbogen zur systematischen Aufschlüsselung der Potenzialflächen

In diesem Kapitel wird der für die Potenzialflächenanalyse in Buchholz i.d.N. aufgestellte Bewertungsbogen vorgestellt. Nachdem zunächst eine grobe Vorauswahl der Flächen

durchgeführt wird, werden die ermittelten möglichen Potenzialflächen mit Hilfe des Bewertungsbogens nach ihrem Potenzial differenziert aufgegliedert. Kurz gefasst soll mit der Bewertung nachvollziehbar festgestellt werden, welche Flächen sich, aufgrund der besten Grundvoraussetzung sowie geringsten umsetzungshemmenden Faktoren, besonders gut für Nachverdichtung eignen und im Zuge dessen priorisiert entwickelt werden sollten. Für diese Primärflächen werden im baulichen Entwicklungsplan in Kapitel 6 vorrangig Nachverdichtungsmöglichkeiten erarbeitet.

Die Erstellung eines Bewertungsbogens im Rahmen der Potenzialflächenanalyse stellt einen zentralen Aspekt für die Erarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes dar, denn durch dessen Einsatz gewinnen Städte und Gemeinden einen Überblick über ihr theoretisches Nachverdichtungspotenzial. Eine systematische Bewertung von Flächen ist besonders wichtig, da oftmals nur Freiflächen oder Baulücken als Potenzial wahrgenommen werden. Untergenutzte Flächen, Leerstände oder generell Grundstücke mit stark sanierungsbedürftigen Bestand bleiben hingegen häufiger unbeachtet. Mit der Potenzialflächenanalyse soll außerdem festgehalten werden, welche Voraussetzung für einzelne Flächen geschaffen werden müssen (z.B. eine B-Plan Änderung oder die Erschließung der Fläche) damit sie für Nachverdichtung genutzt werden kann (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 12, 18).

Tabelle 2 (s. S. 86) zeigt den für die Thesis aufgestellten Bewertungsbogen zur Erkennung des Nachverdichtungspotenzials. Gleichzeitig werden hier für die einzelnen Kriterien alle denkbaren Auswahlmöglichkeiten mit dazugehöriger Wertung vorgestellt, sofern vorhanden. Der Bewertungsbogen teilt sich dabei in drei übergeordnete Kategorien: Allgemeines, Städtebauliche Kriterien und die Versorgungsinfrastruktur. In der ersten Kategorie werden zunächst grundlegende Informationen gesammelt. Wichtig ist hierbei vor allem die Eigentümersituation. Für das Nachverdichtungspotenzial ist es selbstverständlich von Vorteil, wenn Grundstücke im Besitz der Stadt sind. Städtische Flächen werden somit besonders positiv bewertet. Grundstücke, die sich in privatem Besitz befinden, werden neutral bewertet, da dies in Buchholz i.d.N. oftmals den Regelfall darstellt.

Die nächste Kategorie fasst wichtige städtebauliche Kriterien wie u.a. die Darstellung im FNP, die städtebauliche Dichte, die planungsrechtliche Situation, Restriktionen und die für die jeweilige Fläche empfohlene Art des Nachverdichtungspotenzials zusammen. Für die städtebauliche Dichte wurden sich dabei an den in der BauNVO festgelegten Vorgaben für ein WA bzw. WR orientiert, d.h. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Umso niedriger diese Werte auf den Grundstücken liegen, desto untergenutzter sind die Flächen letztendlich.

Bei der planungsrechtlichen Situation wird negativ bewertet, wenn zunächst Planungsrecht geschaffen und ein B-Plan aufgestellt werden muss. Gleichmaßen sieht die Bewertung aus, wenn das geltende Planrecht veraltet ist und angepasst werden muss, da es den aktuellen Anforderungen nicht mehr entspricht. Positiv wirkt sich auf das Nachverdichtungspotenzial hingegen aus, wenn das geltende Planrecht bestehen bleiben kann oder keines besteht, die Fläche aber nach § 34 BauGB bebaubar ist (s. Kapitel 2.1.5).

Abschließend ist in dieser Überkategorie noch auf die Restriktionen sowie auf die Art des Nachverdichtungspotenzials einzugehen. Bei ersteren wird jeder vorhandene umsetzungshemmende Faktor jeweils mit einem Minuspunkt bewertet. Bei der empfohlenen Nachverdichtung für die Flächen wird besonders der ergänzende Neubau, die Aufstockung und die Baulückenschließung als sehr positiv bewertet, da diese besonders einfach umgesetzt werden können und bereits erschlossene Flächen im Zuge dessen nur besser ausgenutzt werden. Der Anbau, da hierbei in der Regel eher wenige neue Wohneinheiten entstehen, sowie die Freiflächenbebauung, da hiermit oftmals eine deutlich höhere Versiegelung als z.B. bei einer Baulücke einhergeht, werden im Gegenzug nur leicht positiv bewertet. Da die Neustrukturierung mit Abriss und Neubau die aufwändigste und kostenintensivste Form der Nachverdichtung ist, wird diese im Rahmen des Bewertungsbogens nur als neutral eingestuft.

Als letztes betrachtet der Bewertungsbogen die Versorgungsinfrastruktur. Je näher sich dabei eine bestimmte Versorgungseinrichtung zur betrachteten Fläche befindet, desto positiver ist die Wertung. Liegt sie allerdings über dem festgelegten Maximalwert, werden keine Pluspunkte vergeben. Für die Bewertung wurde ein zweistufiges System aufgestellt. Die Entfernungen wurden je nach Einschätzung der Wichtigkeit gewählt, besonders aber in Bezug auf die Hauptnachfragegruppen und ihre Bedürfnisse wie z.B. Familien und ältere Menschen. Da sich im Rahmen der Thesis nicht mit dem Innenstadtkern, sondern mit dem erweiterten Innenstadtbereich beschäftigt wird, sind die hier gewählten Entfernungen teilweise etwas größer angesetzt als bei Wohnlagen direkt im Zentrum. Dies geschah insbesondere auch mit dem Ziel einer besseren Differenzierbarkeit der einzelnen Potenzialflächen, da abseits des Innenstadtkerns die Versorgungsinfrastruktur deutlich spärlicher ist. Eine Festlegung von zu geringen Entfernungen würde daher zu einer einheitlich schlechten Bewertung der Flächen führen und die Bewertung der Versorgungsinfrastruktur würde stark an Aussagekraft einbüßen. D.h. sollte dieser Bewertungsbogen für zentralere Untersuchungsräume angewandt werden, sollte über eine ortsbezogene Anpassung der gewählten Entfernungen nachgedacht werden.

Über die Bewertung der einzelnen Flächen hinaus kann aus der Gesamtheit der Bewertungsbögen auch für das gesamte Teilgebiet eine Bewertung der Versorgungsinfrastruktur abge-

leitet werden. Hierdurch kann aufgezeigt werden, in welchen Bereichen das Teilgebiet gut versorgt ist und in welchen Bereichen zusätzliche Angebote geschaffen werden müssen.

Zum Abschluss des Bewertungsvorganges ergibt sich sowohl für jede Fläche eine abschließende, numerische Bewertung des Nachverdichtungspotenzials als auch durch den Vergleich aller Bewertungsbögen eine Rangfolge der betrachteten Potenzialflächen. Hierüber werden die für Nachverdichtung besonders geeigneten Flächen ersichtlich.

Tabelle 2: Bewertungsbogen zur Erkennung des Nachverdichtungspotenzials

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		Foto
Flächenummer		
Flächengröße		
Aktuelle Nutzung	Wohnung Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel Brache Grünfläche, Freifläche, Baulücke Verkehrsfläche Parkfläche	
Eigentümer	Stadt	+ +
	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
	Grünfläche oder Gewerbegebiet	--
B-Plan	Name des B-Plans	
B-Plan Ausweisung	Art baulicher Nutzung	
	Zulässige Vollgeschosse	
	Bauweise	
	GRZ: __ GFZ: __	
Städtebauliche Dichte	GRZ unter 0,2	+ +
	GRZ 0,2 bis 0,3	+
	GFZ unter 0,4	+ +
	GFZ 0,4 bis 0,8	+

Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
	Geltendes Planrecht kann bestehen bleiben	+
	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
	Grundstück bebaubar nach § 34 BauGB	+
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Naturschutz	--
	Altlasten	--
	Denkmalschutz	--
	Fehlende Erschließung	--
	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
	Hanglage	--
	Ungünstiger Grundstückszuschnitt	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Sonstiges	--
	Ergänzender Neubau	++
	Aufstockung	++
	Baulückenschließung	++
	Anbau	+
	Freiflächenbebauung	+
	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	bis 500 m	++
	bis 1.000 m	+
Kinderbetreuungsstätte	bis 200 m	++
	bis 500 m	+
Grundschule	bis 500 m	++
	bis 1.000 m	+
Weiterführende Schule	bis 1.000 m	++
	bis 1.500 m	+
Erholungsraum	bis 300 m	++
	bis 500 m	+

Spielplatz	bis 300 m	+ +
	bis 500 m	+
ÖPNV	bis 300 m	+ +
	bis 500 m	+
Hausarzt	bis 500 m	+ +
	bis 1.000 m	+

### **Bewertung**

Pluspunkte gesamt

Minuspunkte gesamt

### **Abschließende Punktzahl**

*Quelle: Eigene Darstellung*

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse sollte sich über den Einsatz des Bewertungsbogens hinaus jedoch auch noch mit den Flächen beschäftigt werden, die bei der Vorauswahl möglicher Nachverdichtungspotenzialflächen nicht in die engere Betrachtung gekommen sind. Damit sind z.B. besonders wertvolle Flächen gemeint, die bewusst freigehalten werden sollen oder Räume, die im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet eine wichtige Funktion übernehmen oder von besonderer Bedeutung sind und daher am besten gesondert betrachtet werden. Ein Beispiel hierfür sind zu schützende Grünflächen und andere erhaltenswerte Freiräume sowie denkmalgeschützte und sonstige für das Gebiet markante Strukturen (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 5). Hier gilt es zu prüfen, ob und inwiefern diese Räume eventuell aufgewertet werden müssen oder andere Maßnahmen für deren Entwicklung in Betracht gezogen werden sollten.

Mit der Potenzialflächenbewertung sollte für die weitere Rahmenplanung des Untersuchungsgebietes zudem eine Rückkopplung mit den Rahmenbedingungen der Stadt oder Gemeinde einhergehen, um ein zukunftsorientiertes Konzept zu garantieren (vgl. Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH 2010, S. 11, 23). D.h. im Zuge der eigenen Potenzialflächenanalyse werden die in den Grundlagenkapiteln aufgezeigten übergeordneten Entwicklungsziele und sonstige für die Entwicklung des Teilgebiets zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen nochmals in einem Leitplan dargestellt.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass nicht kurzfristig und ohne übergeordneten Kontext nur auf die Entwicklung und Realisierung einzelner Flächen hingearbeitet wird. Das Ziel muss sein, sich nicht nur auf die Realisierung von Nachverdichtungsvorhaben zu konzentrieren, sondern auch Handlungsempfehlungen und Maßnahmen einzubeziehen um das ganze Wohnumfeld attraktiver und qualitätsvoller zu gestalten.

### 4.3 Schema der zentralen Wohnansprüche und entsprechenden Wohnformen

Ein zeitgemäßes, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bewohner angemessenes Wohnungsangebot ist eine der zentralen Aufgabe der Stadtplanung (vgl. GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH 2012, S. 2). Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht nach dem Ablaufschema für ein nachhaltiges Nachverdichtungskonzept und der Vorstellung des Bewertungsbogen daher nun die Aufstellung eines Schemas (s. Abbildung 31) über die komplexen Wohnanforderungen der zentralen Nachfragegruppen (s. Abbildung 30) in einer wachsenden Region wie Buchholz i.d.N. Hierbei werden gleichzeitig entsprechende Wohnformen aufgezeigt, welche diesen Anforderungen gerecht werden.

Es ist dabei zu vermerken, dass ein solches Schema sehr dynamisch ist und selbstverständlich stets weiter auf die sich verändernde Nachfrage angepasst werden muss. Das hier entwickelte Schema zeigt nicht das komplexe Geflecht sämtlicher Wohnansprüche und möglicher alternativen Lösungen. Stattdessen hält es die, auf Basis der derzeitigen Entwicklungen, wesentlichen Aspekte der aktuellen Nachfrage und die Möglichkeiten fest, auf welche es bei der Ausarbeitung eines Konzeptes spezifisch zu reagieren gilt. Denn die Herausforderung besteht nicht nur darin, in den Innenstädten neuen Wohnraum durch nachhaltige Nachverdichtung zu schaffen, sondern dabei auch die Bedürfnisse der Bevölkerung in eine gebaute Form zu übersetzen (vgl. Ring 2015, S. 192). Es ist also nicht nur wichtig wie nachverdichtet wird, sondern auch für wen und welche konkreten Formen Wohnraum dabei annehmen muss.



Abbildung 30: Hauptnachfragegruppen in Buchholz i.d.N.

Quelle: Eigene Darstellung

Buchholz i.d.N. weist viele der deutschlandweiten Entwicklungen des Wohnungsmarktes auf. Insgesamt ergibt sich aus Kapitel 3.2 dabei vier zentrale Nachfragegruppen (s. Abbildung 30), auf die sich die Stadt verstärkt konzentrieren muss. Das Ziel ist dabei nicht nur ein differenziertes Wohnungsangebot für diese Gruppen im Rahmen von Nachverdichtung zu schaffen, sondern auch räumlich eine Altersdurchmischung sowie soziale Durchmischung zu garantieren, indem sämtliche Wohnansprüche berücksichtigt werden und in einzelnen Quartieren oder Gebiete der Innenstadt nicht ausschließlich für eine bestimmte Zielgruppe gebaut wird (vgl. UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016, S. 32, 37).

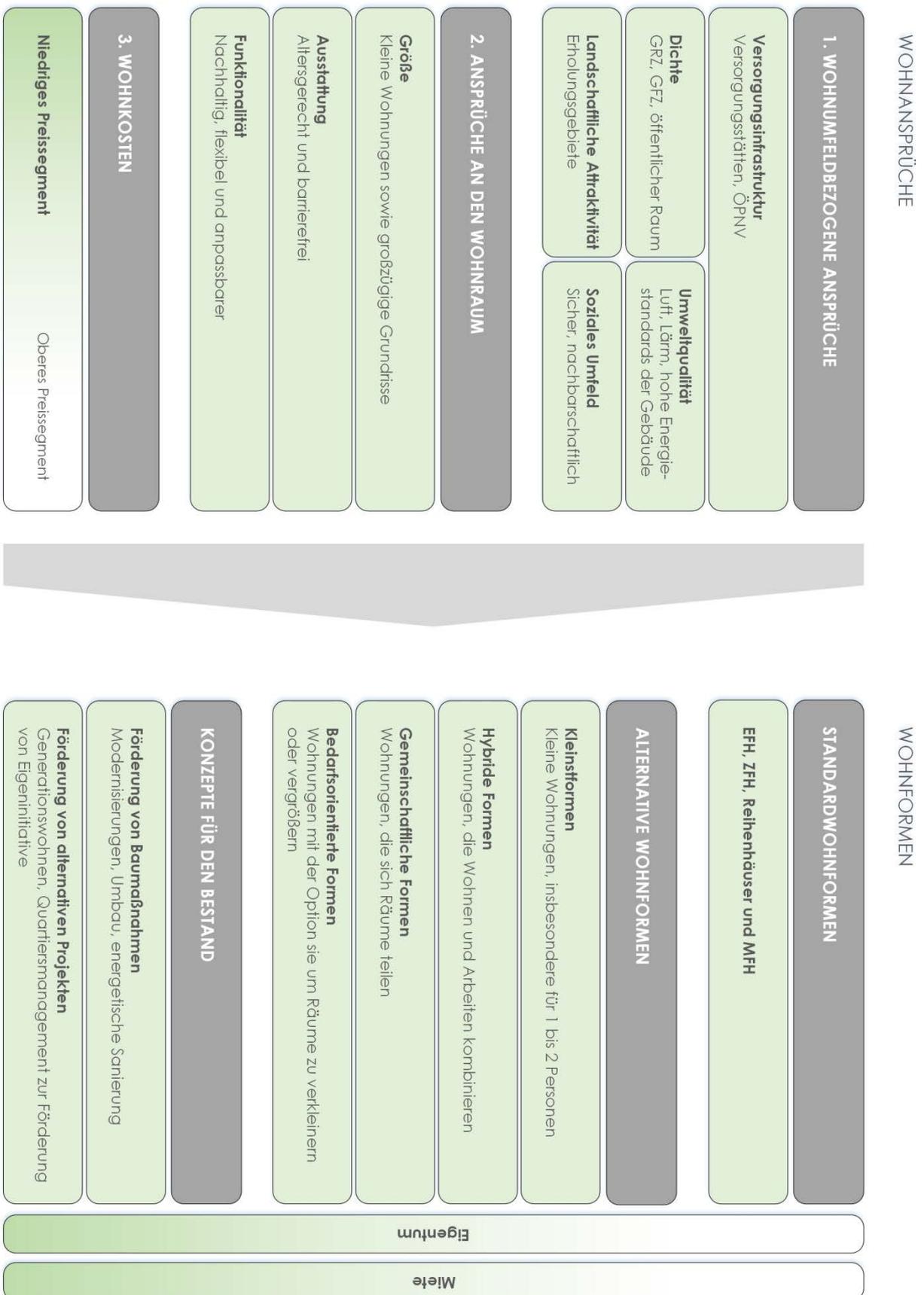


Abbildung 31: Schema der aktuellen Wohnansprüche und entsprechenden Wohnformen  
Quelle: Eigene Darstellung

Die Wohnansprüche und Wohnformen in Abbildung 31 (s. S. 90) bauen auf diese vier Hauptnachfragegruppen auf. Die Wohnansprüche werden dabei in drei große Kategorien aufgeteilt: Wohnumfeldbezogene Ansprüche, Ansprüche an den Wohnraum sowie Wohnkosten. Die Wohnumfeldbezogene Ansprüche werden dabei weiter in Versorgungsinfrastruktur, Dichte, Umweltqualität, landschaftliche Attraktivität und soziales Umfeld gegliedert. Für eine hohe Lebensqualität am Wohnstandorte sind die Mobilität sowie ein gesundes und attraktives Umfeld entscheidend. Ferner spielt die Dichte (städtebauliche sowie atmosphärische) eine wichtige Rolle. Durch sie soll eine gute Balance zwischen Urbanität und Freiflächen geschaffen werden.

Des Weiteren teilt das Schema die Ansprüche an den Wohnraum weiter in die Kategorien Größe, Ausstattung und Funktionalität. Bei der Ausstattung wurde sich aufgrund der Alterung der Bevölkerung auf den Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen konzentriert, da dieser überdeutlich hervorsteht. Selbstverständlich ist insbesondere diese Kategorie sehr umfassend, denn die Ausstattung muss einen gewissen Komfort aufweisen sowie ästhetische Ansprüche erfüllen, die sehr verschieden ausfallen können. Die Funktionalität stellt abschließend eine der wichtigsten zu berücksichtigenden Anforderung dar. Durch einen funktionalen Städtebau soll sichergestellt werden, dass die Strukturen, die heute im Innenbereich geplant und umgesetzt werden auch nachhaltig sind. D.h. es muss zukunftsorientiert gebaut werden, damit der Wohnraum in einigen Jahren trotz neu auftretender Nachfragegruppen und Anorderungen weiter attraktiv bleibt und kein Leerstand entsteht.

Wohnformen müssen sich dementsprechend im gewissen Maße von den Standardwohnformen lösen und stärker anpassbar werden. D.h. allerdings nicht, dass Wohnformen wie Ein- und Zweifamilienhäuser für z.B. Familien verschwinden dürfen, denn insbesondere in Buchholz i.d.N. kommt diesem Sektor aufgrund der steigenden Anzahl an Familien immer noch eine große Bedeutung zu. Nichtsdestotrotz sollte hinsichtlich der Bedeutungsabnahme des traditionellen Familienmodells und der Pluralisierung der Lebensformen mehr Vielfalt in den Wohnungsbau einfließen. Das Ziel ist somit, zusammen mit Standardwohnformen auch alternative Wohnformen stärker zu implementieren. Als letzte Oberkategorie der Wohnansprüche sind die Wohnkosten zu nennen. Letztendlich soll das gesamte Preissegment bedient werden, aber vor allem muss wieder mehr Wohnraum im unteren Preissegment entstehen, da hier ein großes Defizit besteht.

Den Wohnansprüchen wurden anschließend entsprechende Wohnformen gegenübergestellt. Die Standardwohnformen, die sich in der Vergangenheit hauptsächlich auf das Modell der Kleinfamilie konzentriert haben, werden wie bereits erwähnt auch in Zukunft keineswegs verschwinden. Gerade in Buchholz i.d.N. ist hinsichtlich der hohen Anzahl an 1- und 2-

Personenhaushalten die Ausweitung des Mehrfamilienhaussektor nötig. Gerade in diesem Sektor können alternative Wohnformen wie in Abbildung 31 aufgeführt, zunächst vereinfacht aufgenommen werden.

Anhand der Betrachtung des Wohnungsmarktes in Kapitel 2.2 und orientierend an den Ergebnissen aus der Veröffentlichung „Urban Living: Strategien für das zukünftige Wohnen“, herausgegeben von Kristien Ring und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, werden hier die folgende vier möglichen alternativen Wohnkonzepte festgehalten: Kleinstwohnungen (für die wachsende Anzahl von 1- und 2-Personenhaushalten), hybride Formen (für eine geeignete Integration des Arbeitsplatzes in den Wohnraum, wobei nichtsdestotrotz eine klare Funktionstrennung vorhanden sein muss um Nutzungskonflikte zu vermeiden), gemeinschaftliche Formen sowie bedarfsorientierte Formen. Gemeinschaftliche Wohnformen sollen zum einen auf den Bedarf eines nachbarschaftlichen und sozialen Umfeldes reagieren, zum anderen gleichzeitig für mehr Nachhaltigkeit sorgen und der steigenden Flächeninanspruchnahme entgegen wirken, da bei dieser Wohnform einzelne Räume geteilt werden. Insbesondere Baugruppen und Genossenschaften haben in letzter Zeit öfters Gemeinschaftsräume konzipiert und gebaut. Wenn ein solcher Raum gut durchdacht und funktional gestaltet ist, wird er von der Mehrheit der Bewohner auch genutzt (vgl. Ring 2015, S. 194). Diese Wohnform könnte auch beispielsweise für einige Senioren von Interesse sein und die zunehmende Vereinsamung älterer Mitbürger verhindern.

Um einen Kompromiss zwischen dem Wunsch nach mehr Wohnfläche und den negativen Aspekten höherer Flächenversiegelung zu finden, soll mit bedarfsorientierten Formen eine nachhaltige Lösung gefunden werden. Hier sind Räume von mehreren Wohnungen zugänglich und können je nach Bedarf gemietet oder gekauft werden. Bei Auszug des Kindes oder der Kinder müssten Eltern somit nicht in überdimensionalen Wohnungen leben, wenn sie nicht umziehen möchten. Gleichzeitig kann bei der Familiengründung die Wohnung um einen weiteren Raum vergrößert werden.

Zum Schluss sind in Abbildung 31 unter den Wohnformen noch Konzepte für den Bestand aufgeführt. Zum einen kann ein flächendeckender Abriss nicht die Lösung darstellen, zum anderen sind aufgrund komplexer Eigentümerverhältnisse die Handlungsmöglichkeiten oft eingeschränkt. Daher sollen bestimmte Projekte wie generationsübergreifende Wohngemeinschaften oder die Bildung eines Quartiersmanagements gefördert werden. Letzteres kann z.B. in Ein- und Zweifamilienhausgebieten eingesetzt werden um zu mehr Eigeninitiative bezüglich Modernisierungen zu führen.

Abschließend ist nach Betrachtung der Haushaltstrukturen noch festzuhalten, dass gleichermaßen Miet- und Eigentumswohneinheiten entstehen müssen, da für beides ein hoher Be-

darf besteht. Sämtliche dieser hier in dem Schema gesammelten Erkenntnisse müssen als eine übergeordnete Rahmenbedingung bei Nachverdichtung bedacht werden und die Entwicklung und die Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben dahin gesteuert werden, dass die aktuellen Wohnansprüche berücksichtigt und der Bedarf an bestimmten Wohnungstypen gedeckt wird.

Es muss an dieser Stelle gesagt werden, dass konkrete Grundrisse der Wohnformen, auch aufgrund des zeitlichen Rahmens der Thesis, nicht weiter dargestellt werden konnten. Für diese wäre zudem ein Detaillierungsgrad nötig, der nicht mit dem baulichen Entwicklungsplan vereinbar ist.

Mit Abschluss dieses Kapitels sind alle nötigen Arbeitshilfen aufgestellt worden, um Nachverdichtung auf eine systematische und nachhaltige Art und Weise in einer Mittelstadt wie Buchholz i.d.N. weiter anzustoßen. Die aufgezeigten Methoden und Instrumente müssen jedoch, wie es auch andere Städte und Gemeinden zuvor gemacht haben, stets weiter an die Bedingungen vor Ort angepasst werden. Solche Arbeitshilfen müssen demnach kontinuierlich evaluiert werden um deren Aktualität und Wirksamkeit weiter zu garantieren.

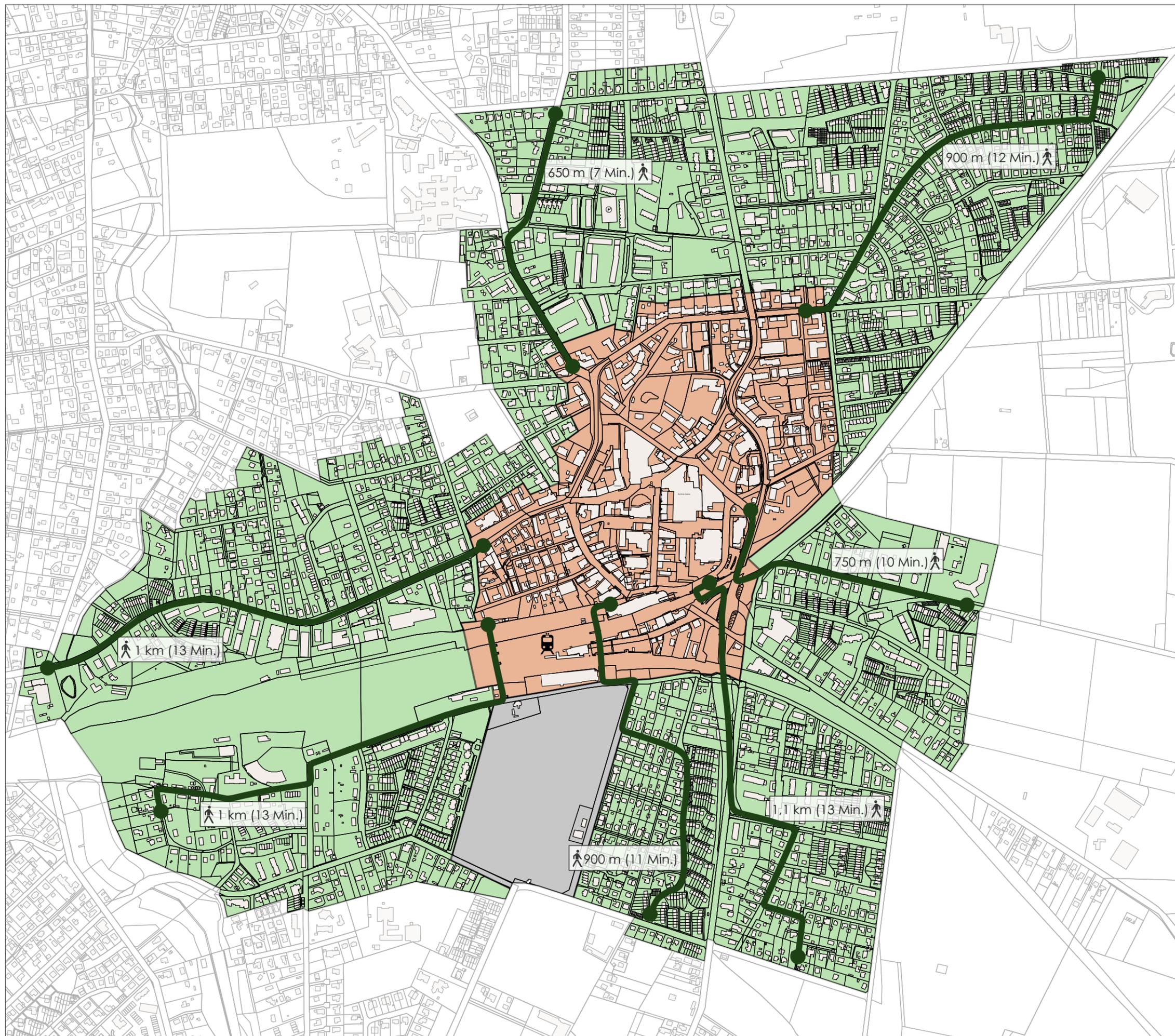
## 5 Potenzialflächenanalyse des Untersuchungsgebietes

In diesem Kapitel wird zunächst das selbstgewählte Untersuchungsgebiet vorgestellt sowie dieses in Teilgebiete aufgegliedert, die im weiteren Verlauf ebenfalls genauer betrachtet werden. Anschließend wird eines dieser Teilgebiete für die weitere Entwicklung des Nachverdichtungskonzeptes bestimmt. Nach einer weiteren vertieften Auseinandersetzung mit diesem werden mit Hilfe des zuvor aufgestellten Bewertungsbogens die bevorzugten Nachverdichtungsflächen ermittelt.

### 5.1 Gebietsvorstellung

Eine gut ausgebaute Versorgungsinfrastruktur stellt, wie zuvor schon festgehalten, eine wichtige Anforderung an den Wohnstandort dar. Daher wird in diesem Kapitel die derzeitige Versorgungssituation aufgezeigt. Konkreter werden der Einzelhandel, die Bildungseinrichtungen, die Kinderbetreuungsstätten, die öffentlichen Einrichtungen, die medizinische Versorgung, die ÖPNV-Anbindung, die Erholungsflächen sowie die Spielplätze betrachtet (s. Abbildung 33 bis Abbildung 37, S. 97-105). Diese Aspekte sind bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung – vor allem wie in Buchholz i.d.N. geprägt von einer Zunahme älterer Personen und Familien mit Kindern – sowie verstärkter Nachverdichtung genau zu beobachten, damit die Versorgung der Anwohner – insbesondere in Anbetracht dessen, dass Buchholz i.d.N. die Funktion eines Mittelzentrums übernimmt – sichergestellt bleibt und z.B. die Ärztedichte nicht stark genug ausfällt, die Nahversorgungsstruktur nicht mehr ausreichend oder bei einem weiteren Zuzug von Familien die Spielplatzsituation ungenügend ist.

Zunächst wird mit der folgenden Abbildung 32 (s. S. 95) noch die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vorgestellt, die auf Basis mehrerer Ortsbegehungen und anderen Rahmenbedingungen, auf die in Kapitel 5.1.1 noch weiter eingegangen wird, festgelegt wurde. Abbildung 38 (s. S. 107) zeigt abschließend außerdem die Einteilung des gesamten Untersuchungsraumes in die bereits erwähnten Teilgebiete, mit denen sich das Kapitel 5.2 anschließend weiter beschäftigt. Es folgen nun anlässlich von Platzgründen die zentralen Bestandskarten zu den Gebietsabgrenzungen und der Versorgungssituation in Buchholz i.d.N. gesammelt. Weitere textliche Ausführungen zu den einzelnen thematischen Karten sind in den Kapiteln 5.1.1 bis 5.1.5 (s. S. 109-113) zu finden. Dort werden nicht nur genauere Informationen gegeben, sondern die jeweilige Versorgungssituation auch kritisch bewertet um deutlich zu machen, wo die Stadt im Fall einer verstärkten Nachverdichtung nachbessern muss um die Versorgung und Lebensqualität der Anwohner zu garantieren.



Legende

Untersuchungsgebiet

Innenstadtkern

Für diesen Bereich wurde 2017 bereits ein Nachverdichtungskonzept von der Stadt aufgestellt. Dieses Gebiet wird daher im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht.

"Rütgers-Fläche"

Ehemaliges, stark kontaminiertes Fabrikgelände. Hier befand sich früher ein Imprägnierwerk für Eisenbahnschwellen und Telegrafmasten. Aufgrund des hohen und kostenaufwendigen Sanierungsaufwands ist dieser Fläche immer noch keiner neuen Nutzung zugeführt. Sie wird daher auch im Rahmen dieser Arbeit nicht berücksichtigt.

Entfernung zum Zentrum

Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlínien)

Abbildung 32: Gebietsabgrenzung und fußläufige Entfernungen zum Zentrum  
Quelle: Eigene Darstellung



Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Einzelhandel im Untersuchungsgebiet (außer Lebensmittelstandorte)
- Lebensmittelstandort
- Einkaufszentrum
- Haupteinkaufslagen
- Dienstleistung im Untersuchungsgebiet (z.B. Rechtsanwälte, Friseure und Gastronomie)
- Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlinien)

N  
1 : 8.000

Abbildung 33: Einzelhandel und Dienstleistungen  
Quelle: Eigene Darstellung



### Legende

 Grenze Untersuchungsgebiet

 Kinderbetreuungsstätte

 Bildungseinrichtung

Hierzu gehören nicht nur Grundschulen (**G**) und weiterführende Schulen (**W**), sondern auch außer-schulische Bildungseinrichtungen (**A**) wie z.B. die Jugendwerkstatt "Chancen Schaffen", zwei Musikschulen oder das Grone-Bildungszentrum, welches sich an Menschen richtet, die sich umorientieren oder weiterbilden möchten.

 Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlinien)



1 : 8.000

Abbildung 34: **Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsstätten**  
Quelle: Eigene Darstellung



Legende

 Grenze Untersuchungsgebiet

 Krankenhaus

 Medizinische Versorgung

*Diese umfasst sämtliche Hausärzte (H), Fachärzte sowie ambulante Pflegedienste.*

 Öffentliche und soziale Einrichtungen

*Hierzu gehören Standorte für Beratungs- und Betreuungsangebote, stationäre Pflegeeinrichtungen (Pflegeheime und andere Seniorenwohnanlagen), eine Obdachlosenunterkunft, Kirchen sowie Verwaltungseinrichtungen wie z.B. das Familienbüro, das Jugendzentrum oder auch die Stadtbücherei.*

 Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlinien)



1 : 8.000

Abbildung 35: **Medizinische Versorgung und soziale und öffentliche Einrichtungen**  
Quelle: Eigene Darstellung



### Legende

 Grenze Untersuchungsgebiet

 Öffentliche Grünflächen mit zentraler Erholungsfunktion

 ÖPNV Haltestellen

Die Innenstadt wird durch drei städtische Buslinien und vier regionale Buslinien erschlossen. Zusätzlich gibt es noch den saisonalen Heide-Shuttle, der von Juli bis Oktober kostenlos (inklusive Fahrrad) den Naturpark Lüneburger Heide und den Regionalpark Rosengarten anfährt.

 Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlinien)



1 : 8.000

Abbildung 36: Öffentliches Grün mit zentraler Erholungsfunktion und ÖPNV-Anbindung  
Quelle: Eigene Darstellung



### Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Spielplatz
-  Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnhlinien)



1 : 8.000

Abbildung 37: **Spielplätze**  
Quelle: Eigene Darstellung



### Legende

- Grenze Teilgebiete
  
- Das Untersuchungsgebiet wurde in 13 kleinere Teilgebiete gegliedert. Diese werden in Steckbriefen weiter vorgestellt, bevor für eines dieser Teilgebiete ein Nachverdichtungskonzept entwickelt wird.
  
-  Bahnhof (mit Anbindung an regionale Bahnlinien)



1 : 8.000

Abbildung 38: Einteilung des Untersuchungsgebietes in Teilgebiete  
 Quelle: Eigene Darstellung

### 5.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Nachverdichtung im Innenstadtbereich ist ein zentrales Entwicklungsziel der Stadt Buchholz i.d.N. (s. Kapitel 3.3.5). Im nächsten Schritt galt es somit eine sinnvolle Abgrenzung des Innenstadtbereiches festzulegen. Dabei wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes einerseits so gewählt, dass der Bereich, der bereits im Zuge des 2017 fertig gestellten Leitprojektes Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“ (s. Kapitel 3.3.8) untersucht wurde, nicht weiter für diese Masterthesis betrachtet wird. Bei diesem Projekt wurde sich bereits im Detail mit sämtliche Flächen des zentralen Stadtkerns beschäftigt und dabei Potenzialflächen festgehalten und ein Konzept zur Nachverdichtung entwickelt.

Zusätzlich wird ebenfalls die „Rütgers-Fläche“ (s. Abbildung 32, S. 95) nicht berücksichtigt. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung an dieser Stelle im Jahr 1986, ist hier mittlerweile eine 16 ha große Brachfläche vorzufinden. Das Areal weist eine hervorragende städtebauliche Lage auf – zentral, direkt südlich des Bahnhofes – allerdings müsste aufgrund der Altlasten zunächst ein aufwändiger Sanierungsplan aufgestellt werden, bevor hier ein Konzept ansatzweise realisierbar wäre.

Anders als das Untersuchungsgebiet des Leitprojektes Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg, wird das für das Förderprogramm Stadtumbau-West (s. Kapitel 3.3.7) festgelegte Gebiet mit in die eigene Betrachtung genommen, da es sich hier um kein allein auf Nachverdichtung gerichtetes Konzept handelt, sondern vielmehr städtebauliche Mängel generell beseitigt und die Verkehrsführung optimiert werden sollen.

Der Innenstadtkern ist der zentrale Hauptversorgungsbereich mit u.a. großem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturangebot wie z.B. einem großem Kulturzentrum (Empore) und einem Kino. Im Osten, sowie teilweise im Norden und Süden der Stadt ist diese Grenze bedingt durch die Siedlungsgrenze. Im Südwesten wird das Gebiet außerdem durch den Steinbach eingefasst. Außerhalb der westlichen Begrenzung verliert die Siedlungsstruktur und das Erscheinungsbild zunehmend an Urbanität und weist fast ausschließlich Einfamilienhäuser mit wenig anderen Nutzungen auf. Hier wurde sich bei der Eingrenzung auch an § 34 BauGB orientiert (s. Kapitel 4.1) und auf die gefühlte Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Gebietes geachtet.

Insgesamt ist der Innenstadtkern von sämtlichen Standorten des Untersuchungsgebiets in unter 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Hierbei wird deutlich, dass Mittelstädte das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege besonders verwirklichen können. In Anbetracht dessen, dass das Stadtzentrum nicht zentral liegt, sondern im östlichen Teil des Stadtgefüges und die Be-

bauungsdichte im Innenstadtbereich teilweise sehr gering ist, wird dies in Buchholz i.d.N. jedoch noch nicht optimal umgesetzt. Viele Bewohner die z.B. weiter westlich, außerhalb der Innenstadtabgrenzung wohnen, haben zum Teil längere Wege zu zentralen Infrastrukturen, die sich hauptsächlich im Zentrum befinden. Um zukünftig für einen möglichst großen Anteil der Bevölkerung kurze Wege zu den Versorgungsstätten zu gewähren, nimmt das Wohnen in der Innenstadt und die Nachverdichtung eine immer wichtigere Rolle ein.

### 5.1.2 Einzelhandel und Dienstleistung

Buchholz i.d.N. weist insbesondere im Zentrum eine große Anzahl von Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Geschenkartikel, Musikinstrumente, Sportartikel) auf. Im Innenstadtkern gibt es zwei Einkaufszentren sowie eine Fußgängerzone. In dem zentralen Innenstadtbereich sind großteilig weitere Einzelhandelsangebote, Dienstleister oder Gastronomie in den Erdgeschosslagen zu finden. Zudem findet mittwochs und samstags ein Wochenmarkt statt. Im gesamten Innenstadtbereich weist Buchholz i.d.N. rund 30.000 qm Verkaufsfläche auf. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 116,2 und ist damit im Vergleich zu Deutschland (100) deutlich höher (vgl. IHK Lüneburg-Wolfsburg 2017). In der Vergangenheit hatten jedoch sowohl die Stadt Buchholz i.d.N. als auch der Landkreis Harburg generell mit einem starken Kaufkraftabfluss zu kämpfen. Dieser Entwicklung konnte allerdings mit Hilfe gezielter Ansiedlungen entgegengewirkt werden, so dass es Buchholz i.d.N. in den letzten Jahren gelungen ist, das Einzugsgebiet zu erweitern und seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nachzukommen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 89-91).

Da die Stadt seine Versorgungsfunktion in diesem Bereich grundsätzlich ausreichend erfüllt, werden in Abbildung 33 (s. S. 97) im Innenstadtkern, anders als im restlichen Untersuchungsgebiet, bis auf die Lebensmittelstandorte nur die Haupteinkaufslagen markiert und nicht jedes einzelne Geschäft. Auch wenn der Innenstadtbereich durch die Neueröffnungen an Attraktivität gewonnen hat, wurde im Rahmen des ISEK und der dabei durchgeführten umfangreichen Bürgerbeteiligung festgestellt, dass der Bedarf an Geschäften der Lebensmittelbranche dennoch nicht vollständig befriedigt ist (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 89-91). Vor allem südlich der Bahnlinie ist derzeit kein einziges Lebensmittelgeschäft im Innenstadtbereich ansässig. Es kann an dieser Stelle somit festgehalten werden, dass bei intensiver Nachverdichtung in Buchholz i.d.N. das Lebensmittelangebot entsprechend mitwachsen muss.

### 5.1.3 Soziale Versorgung und Bildungseinrichtungen

In Anbetracht der alternden Bevölkerung und dem Bedarf an einer guten medizinischen Versorgung im Umfeld sowie an Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung für Familien, werden in Abbildung 34 und Abbildung 35 die medizinische Versorgung, öffentliche und soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsstätten verortet. Da z.B. Fachärzte einen deutlich größeren Einzugsbereich haben als beispielsweise Nahversorgungsorte im Lebensmittelbereich, sind diese vor allem im Zentrum angesiedelt. Um ein Verständnis über das Niveau der medizinischen Versorgung sowie der Bildungsversorgung zu erhalten, werden daher sämtliche Angebote im Kartenausschnitt dargestellt.

Insgesamt verfügt Buchholz i.d.N. über eine große Vielzahl sowie ein breites Spektrum von Bildungseinrichtungen, sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Erwachsene (s. Abbildung 34, S. 99). Laut Untersuchungen kommt die Stadt mit dem derzeitigen Angebot auch hier seiner mittelzentralen Funktion nach. Einzig eine Hochschule weist Buchholz i.d.N. nicht auf. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Krippenplätzen sowie steigender Schülerzahlen vor allem bei den Grundschulen, muss bei zukünftiger Nachverdichtung und wachsender Einwohnerzahlen das Angebot von Kinderbetreuungsstätten und im Grundschulbereich ausgeweitet werden (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015 S. 78-82).

Buchholz i.d.N. weist neben den zur Daseinsvorsorge gehörende Einrichtungen wie Polizei, Feuerwehr und Krankenhaus zahlreiche soziale Versorgungspunkte auf. Zusätzlich besitzt die Stadt ein vielseitiges und vor allem generationsübergreifendes Beratungs- und Betreuungsangebot. Für die ältere Bevölkerung gibt es z.B. eine Seniorenbegegnungsstätte, ein Demenz-Treff oder einen Einkaufs-Service. Auch Familien werden mit Angeboten wie z.B. dem Familienbüro, dem Jugendzentrum, einer Erziehungsberatung oder der Stadtbücherei angesprochen. Zusätzlich gibt es das „Bündnis für Flüchtlinge“, welches sich u.a. für mehr Integration einsetzt. Darüber hinaus ist ebenfalls eine umfangreiche Kirchenstruktur im Untersuchungsgebiet vorzufinden (s. Abbildung 35, S. 101).

Buchholz i.d.N. weist vor allem im Kernbereich der Innenstadt ein breites Spektrum von Fachärzten auf. Zudem verfügt es über ein innenstadtnahes Krankenhaus, das sich vor allem durch seine verschiedenen Fachgebiete, insbesondere durch die große Radiologie mit angeschlossener Strahlentherapie, auszeichnet. Im Rahmen der Untersuchungen des ISEK und der dabei durchgeführten Expertenbeteiligung wurde festgehalten, dass die medizinische Versorgung aber auch einige Mängel aufzeigt. Zum einen sind zu wenig Kurzzeit- und Tagespflegeangebote vorzufinden, zum anderen ist die ärztliche Versorgung teilweise ungenügend. Probleme umfassen u.a. lange Wartezeiten, späte Terminvergabe und Aufnahme-stopps (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015 S. 84-85).

Diese Defizite können durch einen Blick auf die Bedarfsplanung bestätigt werden, die als das wichtigste Steuerungsinstrument der Kassenärztlichen Vereinigungen (KV) zu verstehen ist. Durch sie entscheidet die jeweilige KV im Landesausschuss, wie viele Ärzte in einem bestimmten Bereich für eine bestimmte Bevölkerungsanzahl zur Verfügung stehen sollen. Es soll damit eine möglichst gleichmäßige Verteilung erreicht werden, indem zugelassene Ärzte sich nur dort niederlassen, wo sie am dringendsten gebraucht werden. Stellt ein Landesausschuss eine Überversorgung in einem bestimmten Planungsbereich fest, so wird eine Zulassungsbeschränkung angeordnet (vgl. Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen (KVN) o.J.). Wird die hausärztliche Versorgung in Buchholz i.d.N. betrachtet, zeichnet sich aktuell eine leichte Unterversorgung ab. Bis zu einer theoretischen Zulassungssperrung, bestehen derzeit noch rund 12 Niederlassungsmöglichkeiten in der Stadt (vgl. Landesausschuss der Ärzte und Krankenkassen in Niedersachsen 2018). Sollte es zu einer Realisierung flächendeckender Nachverdichtung in Buchholz i.d.N. kommen, müssten dringend separate Maßnahmen ergriffen werden um die medizinische Versorgungsstruktur auszuweiten. Beispielsweise müsste sich die Stadt um Konzepte bemühen, Niederlassungen, vor allem von Hausärzten, attraktiver zu gestalten. Dabei sollten sich insbesondere auch um Ansiedlungen südlich der Gleise bemüht werden.

#### 5.1.4 Öffentliches Grün und ÖPNV-Anbindung

In diesem Kapitel werden die Erholungsmöglichkeiten in Form der öffentlichen Grünflächen mit zentraler Erholungsfunktion sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel im gesamten Kartenausschnitt betrachtet. Beide stellen wichtige Ansprüche an den Wohnstandort dar. Mit dem Stadtwald, dem Rathauspark, dem Steinbach und den Friedhöfen bietet Buchholz i.d.N. eine Vielzahl an abwechslungsreichen, zum Teil sehr naturnahen, und gut erreichbaren Erholungs- bzw. Grünräumen im oder angrenzend an den Innenstadtbereich. Bei einem umfassenden Nachverdichtungskonzept sollten trotz der attraktiven Grünstruktur, auch über den Planausschnitt hinaus, die Bedeutung neuer und qualitativer Quartiersplätze nicht vernachlässigt werden.

Des Weiteren bietet die Gesamtstadt ein umfangreiches Wanderwegnetz, welches in Abbildung 36 allerdings aufgrund des kleinen Kartenausschnittes nicht aussagekräftig abgebildet werden kann. Dennoch stellt es einen wichtigen und attraktiven Erholungsfaktor der Stadt dar. Neben drei ausgewiesenen lokalen Rundwanderwegen, weist Buchholz i.d.N. als überregionale Wanderwege noch den Europäischen Fernwanderweg E1, den 223 km langen Qualitätswanderweg Heidschnuckenweg sowie den Freudenthalweg auf, die allesamt auch durch den Innenstadtbereich führen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 69).

Insgesamt gibt es im Innenstadtbereich somit eine Vielzahl an verschiedenen Erholungsmöglichkeiten direkt vor Ort sowie darüber hinaus verkehrliche Anbindungen an umliegende Erholungsorte (Naturpark Lüneburger Heide und Regionalpark Rosengarten) (s. Abbildung 36). Die Stadt hat einige sehr attraktiv gestaltete öffentliche Räume im Innenstadtbereich, allerdings ist an einigen Stellen die Begrünung noch ausbaufähig. Insbesondere sind dabei das Bahnhofs- und Krankenhausumfeld zu nennen, welche Mängel in den freiräumlichen Qualitäten aufweisen (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 66-67).

Neben zahlreichen weiteren abwechslungsreichen Landschaftsräumen, den bereits erwähnten vier LSG (u.a. der auch in der Abbildung 36 als Erholungsort eingezeichnete Steinbach mit den angrenzenden Flächen (s. dazu auch den Landschaftsrahmenplan in Kapitel 3.3.2, S. 63)) sowie den zwei NSG in der Gesamtstadt verteilt, ist die Erholungsstruktur in Buchholz i.d.N. als positiv zu bewerten und trägt zu der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort bei. Jedoch sind auch in diesem Bereich gewisse Verbesserungsmöglichkeiten vorhanden. So sind insbesondere die Gewässer wie beispielsweise der Steinbach aufgrund schlechter Erreichbarkeit oder Zugänglichkeit nur eingeschränkt wahrnehmbar, was auch bei den Ortsbegehungen sehr deutlich hervorgestochen ist. Wie in Kapitel 3.3.5 (s. S. 67) zum ISEK jedoch erwähnt, ist die Zugänglichkeit zu den zentralen Naherholungsräumen ein wichtiger Leitgedanke der Stadt. D.h. bei Konzepten jeglicher Art ist dies als übergeordnete Rahmenbedingung zu berücksichtigen. Nach der Wahl des Teilgebietes für das eigene Nachverdichtungskonzept ist daher zu prüfen, ob es unmittelbar im oder angrenzend an das Untersuchungsgebiet wichtige Grünfläche gibt, die mit entsprechenden Maßnahmen aufgewertet und besser in die Umgebung eingebunden werden können.

Die Innenstadt ist über den Bahnhof, mit Anbindung an den Regionalverkehr (Bahnlinien Hamburg-Bremen und Buchholz i.d.N.-Soltau) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sowie über die drei Linien des Stadtbusses und einigen Regionalbuslinien. Insgesamt ist die Kernstadt gut an den ÖPNV angebunden, obwohl in Abbildung 36 (s. S. 103) auch ersichtlich wird, dass das Siedlungsgebiet nicht komplett abgedeckt ist. Vor allem im Nordosten sowie im Westen wären weitere Haltestellen empfehlenswert.

### 5.1.5 Spielplätze

Zum Schluss wird sich in Abbildung 37 mit der Freizeitsituation beschäftigt, genauer genommen werden die Spielplätze im Kartenausschnitt verortet. Insgesamt gibt es 14 Spielplätze im Untersuchungsgebiet, einen weiteren direkt im Innenstadtkern, zwei weitere im Osten sowie einen außerhalb des Gebietes im Südwesten. Bei dem Spielplatz im Innenstadtkern sind neben Spielgeräte außerdem Fitnessangebote für ältere Menschen installiert. Bei

dem am östlichsten gelegenen Spielplatz handelt es sich um den behindertengerechten „Spielraum für alle“ am Sportzentrum (s. 3.3.3, S. 64), der sich angesichts seiner Größe und seines besonderen Charakters hervorhebt.

Die einzelnen Spielplätze sind sehr unterschiedlich ausgestattet. Einige umfassen nur einzelne Spielgeräte, andere – gerade in neueren Wohngebieten – sind hingegen sehr umfangreich aufgebaut. Insgesamt ist das Angebot derzeit aber als ausreichend für Buchholz i.d.N. zu bewerten. Lediglich eine zentrale und vielseitige Spiellandschaft im Innenstadtkern fehlt (vgl. Stadt Buchholz i.d.N. 2015, S. 69). Wird das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet, insbesondere für die wachsende Anzahl von Familien mit Kindern, erweitert, muss jedoch auch das Spielplatzangebot in den einzelnen Quartieren weiterentwickelt werden. Spielplätze sind zwar derzeit räumlich ausreichend im Untersuchungsgebiet verteilt, allerdings müssen diese die neuen Kapazitäten auch aufnehmen können. Bei umfangreicher Nachverdichtung sollten die bestehenden Spielplätze somit eventuell flächenmäßig vergrößert werden oder es müssen – falls dies nicht möglich ist – weitere entstehen. Auch anlässlich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in Buchholz i.d.N. ist zudem die Angebotsenerweiterung von Seniorenfitnessanlage nicht zu vernachlässigen.

Insgesamt ist die Versorgungsstruktur, bis auf einige kleinere Defizite, in Buchholz i.d.N. als gut zu bewerten und zeigt, dass die Mittelstadt über Kapazitäten verfügt, weiter zu wachsen. Die bestehende Versorgungsinfrastruktur kann als gute Grundlage betrachtet werden, weiter auf Innenentwicklung zu setzen. Der Arbeitsmarkt und die steigende Bevölkerungszahl zeigen, dass Nachverdichtung in den kommenden Jahren definitiv eine hohe Priorität zukommen sollte. Die aufgezählten Defizite der Versorgungsinfrastruktur können bzw. müssen im Zuge dessen jedoch beseitigt oder zumindest abgeschwächt werden um zu verhindern, dass in bestimmten Bereichen keine kritische Unterversorgung eintritt.

## 5.2 Vorstellung der Teilgebiete

Aufgrund des zeitlichen Rahmens der Thesis war es nicht möglich, sämtliche Potenzialflächen des Untersuchungsgebietes zu ermitteln oder gar ein Nachverdichtungskonzept für den gesamten Bereich zu erstellen. Das Untersuchungsgebiet wurde somit in kleinere Teilgebiete gegliedert (s. Abbildung 38, S. 107). In diesem Kapitel werden die einzelnen Teilgebiete, mit ihren zentralen Merkmalen und Strukturen vorgestellt (s. Abbildung 39 bis Abbildung 51, S. 116-128). Anschließend wird sich ein potenziell vielversprechendes Teilgebiet ausgesucht um exemplarisch die ausgearbeiteten Arbeitshilfen aus Kapitel 4 für ein Nachverdichtungskonzept anzuwenden. Die Steckbriefe beruhen dabei auf der eigenen Wahr-

nehmung einer offenen Betrachtung des Untersuchungsgebietes. Es ging dabei darum, Eindrücke über die vorherrschende strukturelle Begebenheit sowie die hervorstechenden Merkmale der einzelnen Gebiete zu sammeln. Um diese Eindrücke in den Steckbriefen anschaulich aufzuschlüsseln und die Gebiete besser gegenüberstellen zu können, wurde eine Symbol-Matrix aufgestellt (s. Tabelle 3), die sich in Bezug auf die Betrachtung der strukturellen Beschaffenheit mit den Kategorien Nutzung, Bebauung, Erscheinungsbild (homogen oder heterogen), Gebäudealter, (gefühlte) städtebauliche Dichte sowie mit der (vorhandenen oder nicht vorhandenen) Bautätigkeit beschäftigt.

Auf den Steckbriefen werden, insofern mehrere Symbole für das Teilgebiet zutreffen, die jeweils vorherrschende Eigenschaft zuerst aufgeführt. Die Kategorie Bautätigkeit soll zudem zeigen, wie dynamisch die jeweiligen Gebiete sind. Wenn (größere) Bauvorhaben (Neubau oder Sanierungen) vorzufinden sind, kann hierüber darauf geschlossen werden, inwiefern das Gebiet bereits für Innenentwicklung genutzt wird. Vor allem die Dichte kann zudem in einem bestimmten Maße zeigen, wie groß das Potenzial für Nachverdichtung in einem Teilgebiet ist. Ein bereits stark verdichtetes Gebiet kann ein umfangreiches Nachverdichtungskonzept aufgrund fehlender oder bereits genutzter Flächenpotenziale einschränken. Besonders prägende Strukturen werden in den Steckbriefen des Weiteren noch durch ausgewählte Fotos aufgezeigt.

Tabelle 3: Übersicht der Betrachtungskategorien der Steckbriefe und Bedeutung der Symbole

KATEGORIEN	EIGENSCHAFTEN				
 Nutzung	 Wohnen	 Einzelhandel	 Dienstleistung	 Grün	 Gewerbe
 Bebauung	 EFH	 ZFH	 Reihenhäuser	 MFH	 Gewerbebau
 Erscheinungsbild	 homogen	 heterogen			
 Baujahr	 50-70er Jahre	 70-90er Jahre	 90er Jahre und jünger		
 Städtebauliche Dichte	 geringe	 mittlere	 hohe		
 Bautätigkeit	 vorhanden	 keine			

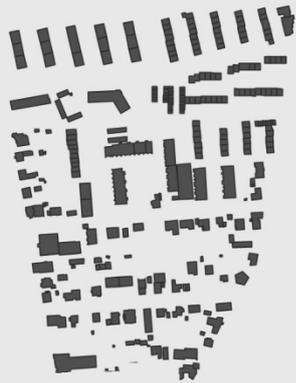
Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 39: Steckbrief Teilgebiet 01

Quelle: Eigene Darstellung

02



Auch im Teilgebiet 02 stechen vor allem die MFH sowie Reihenhäuser hervor. Neben Zeilenbau sind hier vor allem auch kompaktere MFH vorzufinden. Insgesamt ist kaum Neubau vorhanden, die meisten Gebäude stammen aus den 60er und 70er Jahren. Entlang der Hauptstraße im Westen sind vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistungen angesiedelt, sonst handelt es sich auch bei diesem Gebiet hauptsächlich um Wohnungsbau.



Keine Neubauprojekte, aber Sanierungen der alten Zeilenbauten sind vorzufinden.



Typische kompaktere MFH-Struktur im Gebiet, die dem Gebiet eine höhere Dichte geben.



Verschiedene Materialien (und Bauformen) führen zu einem recht heterogenen Gebiet.



Das Gebiet weist eine große Anzahl an Sammelparkplätzen auf.


Abbildung 40: Steckbrief Teilgebiet 02

Quelle: Eigene Darstellung

03



Das Teilgebiet 03 ist geprägt von klassischen, freistehenden EFH sowie Reihenhäusern, zum großen Teil aus den 60er Jahren. Bis auf ein paar Dienstleistungen (z.B. Frisör, Gastronomie) handelt es sich hier um ein reines Wohngebiet. Insgesamt wirkt das Gebiet daher, trotz verschiedener Baumaterialien, sehr homogen in der Bebauungsstruktur. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen weist es eine niedrige Dichte auf.



Bungalow EFH im Teilgebiet



Weiteres Beispiel für ein freistehendes EFH im Teilgebiet.



Alter, für das Teilgebiet zum Teil sehr typischer Wohnbestand an Reihenhäusern.

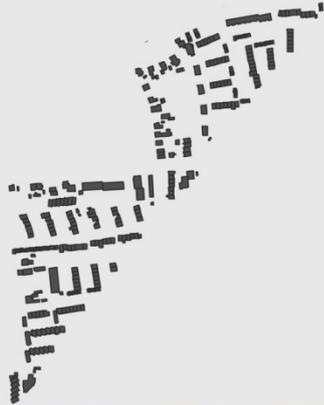


Beispiel etwas modernerer und homogenerer Reihenhäuser im Gebiet.


Abbildung 41: Steckbrief Teilgebiet 03

Quelle: Eigene Darstellung

04



Längs der Hauptstraße, die das Teilgebiet 04 mittig in den nördlichen und südlichen Teil gliedert, stehen hauptsächlich MFH. Das restliche Gebiet ist allerdings (neben wenigen ZFH) vor allem von älteren Reihenhäusern geprägt. Insgesamt macht es somit eher, wenn auch nicht ganz, einen homogenen Eindruck. Durchschnittlich weist das Gebiet eine mittlere Dichte auf, mit einigen deutlich dichteren und weniger dichten Stellen.



Neubau an der Hauptstraße in einem insgesamt eher älteren Siedlungsgebiet.



Weitere MFH entlang der Hauptstraße in einem von Wohnungsbau geprägten Gebiet.



Typische Reihenhäuser im Gebiet, das an diesen Stellen deutlich weniger verdichtet ist.



Beispiel weiterer Reihenhäuser sowie der für das Gebiet typischen Garagen.


Abbildung 42: Steckbrief Teilgebiet 04

Quelle: Eigene Darstellung

05



Das Teilgebiet 05 stellt sich aufgrund der Nutzungen, der Gebäudealter, Bauformen und Materialien als eines der heterogensten heraus. Mit dem Finanzamt im Nordosten, einer Kirche und Kita gibt es außerdem einige öffentliche bzw. soziale Einrichtungen sowie darüber hinaus ein paar Einzelhandelsangebote. Anlässlich der geringen Gebäudehöhen sowie Frei- und Parkflächen weist das Gebiet, trotz vieler MFH, nur eine mittlere Dichte auf.



Das Autohaus und die Tankstelle im Westen, die eine große Fläche beanspruchen.



Das Landvolkhaus, Sitz von Dienstleistungen, steht unter Denkmalschutz.



Moderne ZFH im Teilgebiet.

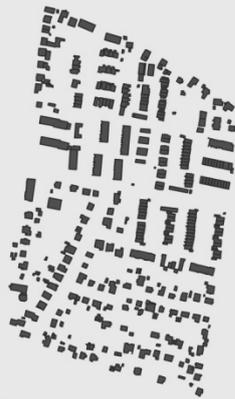


Neben ZFH, einigen EFH und Reihenhäusern prägen kleinere MFH das Teilgebiet.


Abbildung 43: Steckbrief Teilgebiet 05

Quelle: Eigene Darstellung

06



Das Teilgebiet 06, ein Wohngebiet, weist vor allem klassische, ältere EFH, MFH mit hauptsächlich geringeren Geschosszahlen und Flachdächern sowie einige Reihenhäuser auf. Insgesamt sind die verschiedenen Wohnformen wenig miteinander vermischt, sodass die einzelnen Bereiche sehr homogen wirken. Der Bestand ist bereits recht alt und es wurde bisher wenig saniert.



Klassische freistehende EFH im Teilgebiet.



Für das Gebiet sehr hervorstechende MFH mit Waschbetonbalkonen.



Reihenhäuser im Teilgebiet mit Garagen.



Neben den Wohnbauten, weist das Gebiet insgesamt viele Garagenflächen auf.


Abbildung 44: Steckbrief Teilgebiet 06

Quelle: Eigene Darstellung

07



Das Teilgebiet 07, ein reines Wohngebiet, stellt eines der homogensten Gebiete des Untersuchungsraumes dar, sowohl bezogen auf die Bebauungsstruktur als auch auf die Geschosshöhen, Dachformen und Baumaterialien. Das Gebiet ist geprägt von klassischen EFH mit Spitzdach im Westen sowie Reihenhäusern im Osten, vorwiegend aus den 60er bis 70er Jahren, teilweise aber auch neueren Baujahrs.



Klassische EFH mit Spitzdach in einem recht gering verdichteten Gebiet.



Modernere EFH im Teilgebiet.



Typische kleine Reihenhäuser im Gebiet.

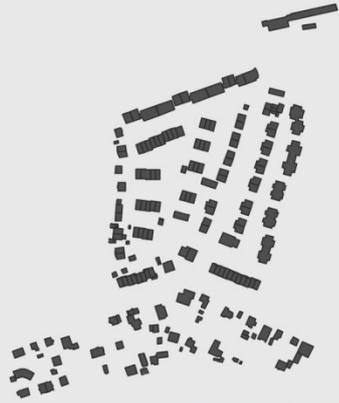


Auch die Sammelgaragen sind ein hervorstechendes Merkmal des Gebietes.


Abbildung 45: Steckbrief Teilgebiet 07

Quelle: Eigene Darstellung

08



Wie kein anderes Gebiet wird Teilgebiet 08 von großen ZFH geprägt. Bis auf ältere EFH im Süden, handelt es sich hierbei um das modernste Teilgebiet, mit der durchweg jüngsten Bebauung und wirkt infolgedessen recht homogen. Aufgrund der teilweise recht großen Grundflächen weist es trotz eher niedriger Geschosshöhen insgesamt eine mittlere Dichte auf.



Beispiel eines der vielen großzügigen ZFH im Gebiet.



Modernes EFH sowie weiteres ZFH (im Hintergrund).



Moderne Reihenhäuser, die wie viele der anderen Bebauung von Zäunen umgeben ist.



Auch einige moderne MFH sind im Gebiet vorzufinden.


Abbildung 46: Steckbrief Teilgebiet 08

Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 47: Steckbrief Teilgebiet 09

Quelle: Eigene Darstellung

10



Das Teilgebiet 10 ist neben der Wohnbebauung (vorwiegend Reihenhäuser und MFH) von Gewerbe- (Lagerhallen), alten Bahn- sowie Parkflächen geprägt, was das Gebiet insgesamt sehr heterogen wirken lässt. Darüber hinaus weist es außerdem einige Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen auf, darunter aber auch den großen Leerstand eines ehemaligen Baumarktes. Aufgrund der Freiflächen ist eine mittlere Dichte vorzufinden.



Beispiel eines der typischen Reihenhäuser, in diesem Fall bereits zum Teil saniert.



MFH im Teilgebiet.



Beispiele für EH und DL entlang einer der Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt.



Gewerbliche Nutzung, die zu einem teilweise unattraktiven Erscheinungsbild beitragen.


Abbildung 48: Steckbrief Teilgebiet 10

Quelle: Eigene Darstellung

11



Das Teilgebiet 11 ist ein reines Wohngebiet mit EFH auf teilweise großzügigen Grundstücken, Reihenhäusern sowie einigen MFH. Das Gebiet weist einige Freiflächen, wie z.B. ein kleines Waldstück auf, wodurch es eine geringe städtebauliche Dichte aufweist. Aufgrund des unterschiedlichen Aussehens und der verschiedenen Grundflächen, insbesondere der EFH und MFH, wirkt das Gebiet insgesamt eher heterogen.



Kleines Waldstück im Südwesten des Teilgebietes.



Beispiel eines der vielen, zum Teil recht unterschiedlich wirkenden EFH.



Typische Reihenhäuser in einem eher unscheinbaren Teilgebiet.

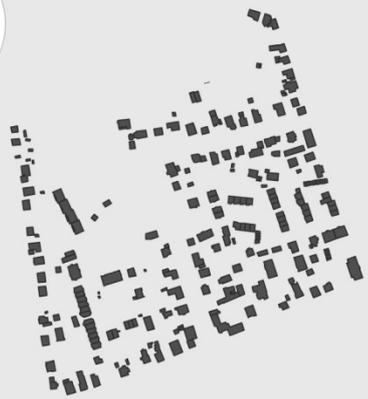


Eines der moderneren MFH.


Abbildung 49: Steckbrief Teilgebiet 11

Quelle: Eigene Darstellung

12



Das Teilgebiet 12 ist vor allem geprägt von älteren sowie moderneren und großzügig geschnitteneren EFH. Darüber hinaus sind Reihenhäuser und neuere MFH vorzufinden. Neben einigen Grünflächen ist zudem ein ambulanter Pflegedienst mit mehreren Ärzten zusammen im Gebiet angesiedelt. Aufgrund ähnlichem Aussehen der einzelnen Wohnformen wirkt das Gebiet recht homogen und weist insgesamt eine mittlere Dichte auf.



Alte EFH aus den 50er und 60er Jahren prägen zum Teil das Gebiet.



Gleichzeitig sind viele modernere EFH mit teilweise sehr großer Grundfläche vorzufinden.



Reihenhäuser in einem sehr homogen wirkenden Gebiet.



Beispiel eines MFH Neubaus, von denen einige im Teilgebiet zu finden sind.


Abbildung 50: Steckbrief Teilgebiet 12

Quelle: Eigene Darstellung

13



Neben einigen alten, aber auch neuen EFH sowie Reihenhäusern, die sich teilweise sehr zerstreut im Teilgebiet 13 befinden, ist dieses Gebiet hauptsächlich von im Aussehen als auch im Alter und der Grund- und Geschossfläche variierenden MFH geprägt. Dadurch wirkt es sehr heterogen und gleichzeitig stark verdichtet. Neben dem Wohnungsbau sticht zudem noch das große Bettengeschäft ganz im Norden des Teilgebietes hervor.



Zwei der vielen unterschiedlichen MFH im Teilgebiet.



MFH Neubau mit fünf Vollgeschossen.



Älteres EFH sowie weiteres MFH im Hintergrund aus den 70er Jahren.



Untypischer Reihenhaus-Neubaukomplex mit Garagen.


Abbildung 51: Steckbrief Teilgebiet 13

Quelle: Eigene Darstellung

Insgesamt lässt sich feststellen – auch wenn die Teilgebiete teilweise sehr unterschiedliche Charakteristika aufweisen – dass ein großer Anteil des Gesamtgebietes von Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Eine verdichtete Bauweise in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten ist ebenfalls vorhanden. Zusammenfassend ist die Geschossigkeit im Innenstadtbereich jedoch, bis auf einige Ausnahmen, als überwiegend moderat zu bewerten. Südlich der Bahnlinie nimmt die Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser nochmal deutlich verglichen zum restlichen Innenstadtbereich ab. Hier weisen die Mehrfamilienhäuser selten mehr als drei Geschosse auf.

Vor allem die Teilgebiete 01, 02 und 13 weisen eine für den Untersuchungsraum untypisch hohe Dichte mit vielen größeren Mehrfamilienhäusern auf. Auch aufgrund dessen, dass hier bereits viele jüngere Wohnhäuser aufzufinden sind sowie teilweise aktuell nachverdichtet wird, stellen sich diese Gebiete als für ein eigenes Nachverdichtungskonzept heraus wenig interessant. Dies gilt ebenfalls für die Teilgebiete 08 und 12, die eine junge Bebauung aufweisen und daher über deutlich geringere Nachverdichtungspotenziale verfügen als die historisch gewachsenen und bis dato eher unangetasteten anderen Teilgebiete.

Die Teilgebiete 03, 07, 11 und zum Teil auch 06 weisen im Gegenzug eine relativ geringe städtebauliche Dichte auf, bedingt durch die klassische Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der komplexen Eigentümergegenstände stellen diese Gebiete dennoch nicht die beste Voraussetzung für die Realisierung eines umfangreichen Nachverdichtungskonzeptes. Darüber hinaus sind diese Gebiete aufgrund fehlender Vielfältigkeit in der Bebauungsstruktur auch keine ansprechenden Beispiele um eine Vielzahl verschiedener Innenentwicklungsinstrumente und Maßnahmen anzuwenden. Daher werden diese Gebiete ebenfalls nicht weiter betrachtet.

Neben den Teilgebieten 04 und 05 sind es insbesondere die Teilgebiete 09 und 10 die anlässlich ihrer Heterogenität, sanierungsbedürftiger Bebauung sowie vieler Freiflächen oder Brachen, vielversprechendere Strukturen bezüglich der Entwicklung eines Nachverdichtungskonzeptes aufweisen. Erste Anzeichen der Nachverdichtungspotenziale konnten schon im Kapitel 3.3.3 (s. S. 64) zum FNP bei der Beschreibung der Gewerbeflächen und der Sonderbauflächen für Einzelhandel festgestellt werden. Und auch bei den ersten Begehungen dieser Gebiete zeichnete sich sofort die Vielzahl untergenutzter Flächen ab. Da das Teilgebiet 10 jedoch bereits bei dem in Kapitel 3.3.4 vorgestellten Förderprogramm Stadttumbau West „Bahnhofsumfeld Buchholz“ mit betrachtet wird, fiel dieses somit ebenfalls aus der engeren Auswahl.

Letztendlich ist auch ein kleines Stück des Teilgebietes 09 (hauptsächlich der Bereich um den leerstehenden Loksuppen) Bestandteil des Betrachtungsgebietes des Förderprogrammes,

der größte Teil des Gebietes ist dort allerdings nicht in der Planung berücksichtigt. Nichtsdestotrotz wurde sich im Zuge der genaueren Betrachtung des Untersuchungsgebietes mit Hilfe der Steckbriefe schließlich für das Teilgebiet 09 für die weitere Bearbeitung entschieden. Trotz der Nähe zum Innenstadtkern wirkt das Gebiet sehr abgeschieden. Die markanten alten Bahngelände und Bahnanlagen sind sehr prägend für das Gebiet und stehen im Kontrast zur sonst sehr lockeren und offenen Bebauungsstruktur. Insgesamt hat das Gebiet einen sehr heterogenen Charakter mit vielen unbebauten Flächen und einer sehr markanten, wenn auch nicht immer qualitätsvollen, Grünstruktur. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte, des Lokschuppens und der angrenzenden Freiflächen um den Steinbach weist das etwas abgeschottete Randgebiet dennoch großes Potenzial für eine maßvolle Verdichtung sowie die Entwicklung einer kulturellen Attraktion und qualitativer Freiflächen zur Erholung. Der Lokschuppen als möglicher Anziehungspunkt kann zudem einen Beitrag dazu leisten, das Gebiet stärker in das restliche Innenstadtgebiet einzubinden.

Auch wenn an dieser Stelle ein einzelnes Teilgebiet für die weitere Untersuchung ausgewählt wurde, können die erarbeiteten Steckbriefe, sofern langfristig ein umfangreiches Flächenmanagement mit Hilfe eines Potenzialflächenkatasters aufgebaut wird, ebenfalls von Nutzen sein. Sollten die Potenzialflächen im gesamten Innenstadtbereich in Buchholz i.d.N. in Zukunft schrittweise ermittelt werden, können die Steckbriefe zeigen, welche Teilgebiete dabei priorisiert im Anschluss angegangen werden sollten (z.B. zunächst Teilgebiete 04, 05 und 10).

### 5.3 Analyse des ausgewählten Teilgebietes

In diesem Kapitel wird im Rahmen der Potenzialflächenanalyse das ausgewählte Teilgebiet vertiefter betrachtet. Im Zuge weiterer Ortsbegehungen wurde dafür der Ist-Zustand des Teilgebietes aufgenommen. Mit Hilfe der folgenden Bestandskarten zu den Themen Eigentumsverhältnis, bauplanungsrechtliche Situation, Nutzung, Wohnform, Gebäudezustand, Dachform und Geschossigkeit sowie wichtige Räume und Grünflächen (s. Abbildung 52 bis Abbildung 58, S. 131-137) werden konkretere Aussagen zur Struktur, dem Zustand und den für das Teilgebiet spezifischen Begebenheiten zusammengetragen, die zum Teil zentrale Informationen für den Einsatz des Bewertungsbogens in Kapitel 5.4 liefern. Gleichzeitig werden an dieser Stelle nochmals wichtige Entwicklungsziele und planerische Vorgaben für das Teilgebiet übersichtlich und transparent in einem Leitplan (s. Abbildung 76, S. 147) zusammengefasst. Aufgrund von Platzgründen folgen auch hier zunächst die zentralen Bestandskarten zum Teilgebiet gesammelt, bevor ergänzende textliche Ausführungen zu den thematischen Karten in den Kapiteln 5.3.1 bis 5.3.6 (s. S. 139-145) vorzufinden sind.

# Legende

- Untersuchungsgebiet
- Städtische Grundstücke
- Grundstücke im Besitz privater Eigentümer



1 : 3.000

Abbildung 52: Eigentumsverhältnis im Teilgebiet  
Quelle: Eigene Darstellung





**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Rechtskräftiger B-Plan vorhanden
- Kein B-Plan vorhanden

1 : 3.000

**Abbildung 53: Bauplanungsrechtliche Situation im Teilgebiet**  
 Quelle: Eigene Darstellung

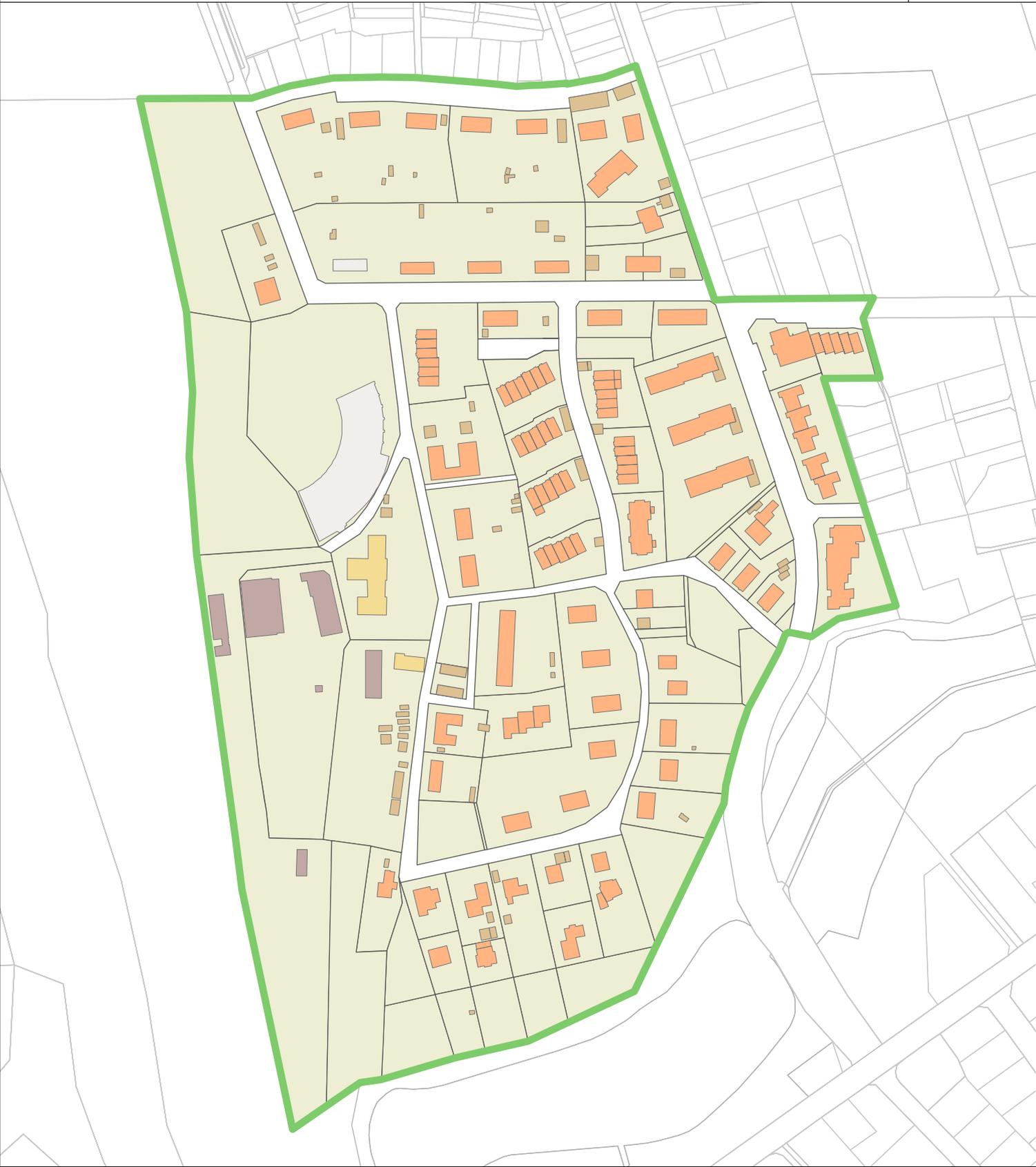
Legende

- Untersuchungsgebiet
- Wohnen
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Garagen, Gartenschuppen und andere kleine Nebengebäude
- Leerstand



1 : 3.000

Abbildung 54: Nutzung im Teilgebiet  
Quelle: Eigene Darstellung





**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Reihenhhaus
- Mehrfamilienhaus

1 : 3.000

**Abbildung 55: Wohnformen im Teil-  
gebiet**  
Quelle: Eigene Darstellung

Legende

Untersuchungsgebiet

Gute Bausubstanz

Passabler, nicht akut  
sanierungsbedürftiger  
Bestand

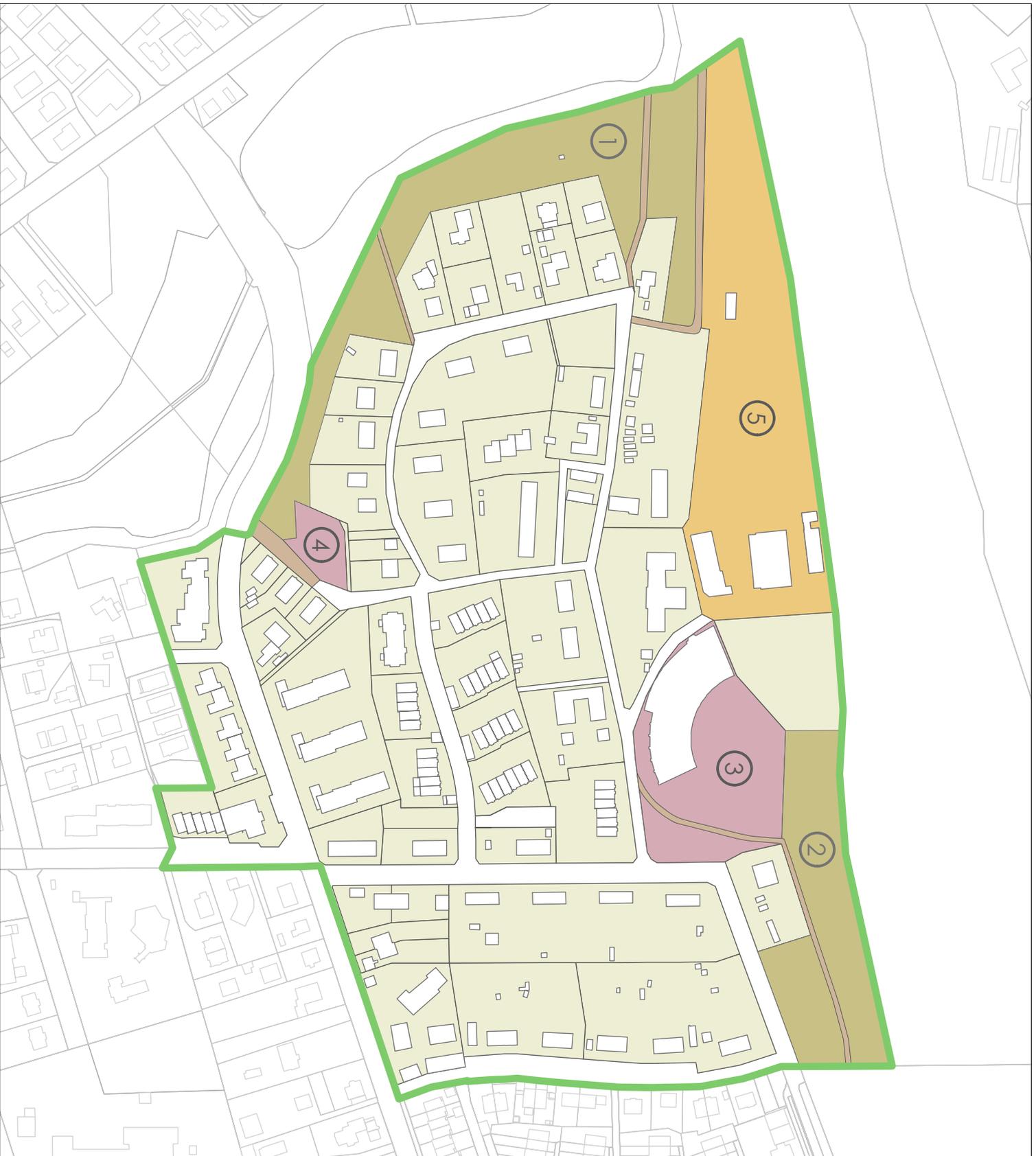
Sanierungsbedürftiger  
Bestand



1 : 3.000

Abbildung 56: **Gebäudezustand im  
Teilgebiet**  
Quelle: Eigene Darstellung





### Legende

- Untersuchungsgebiet
- Grünraum
- ①** Diese an den Steinbach angrenzende, zu schützende Grün- bzw. Waldfläche stellt einen wichtigen Erholungsraum und eine Grünverbindung der gesamten Stadt dar.
- ②** Hierbei handelt es um eine sehr prägende, wenn auch versteckte und wenig qualitätsvolle, Grünfläche.
- Bedeutende Räume
- ③** Lokschuppen
- ④** Spielplatz
- Sonstige markanten Strukturen
- ⑤** Gleisbetrieb und Umspannwerk
- Wichtige Wege

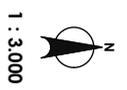


Abbildung 57: Wichtige Räume und Grünflächen im Teilgebiet  
Quelle: Eigene Darstellung



**Legende**

 Untersuchungsgebiet

 Geschossigkeit  
(Vollgeschosse + ggf. Dach- oder Staffelgeschoss)

*Die offene Bebauung im Teilgebiet ist geprägt von Spitzdächern, was aus der Anzahl an Dachgeschossen (DG) deutlich wird. Es sind (bis auf die vielen Garagen, Gartenschuppen und anderen kleinen Nebengebäude) nur sehr wenig Flachdächer vorzufinden. Diese befinden sich ausschließlich im Süden des Teilgebietes, entlang der Hauptstraße. Dort befindet sich ebenfalls das einzige Staffelgeschoss (SG) des Teilgebietes.*

 Straßen

 Wichtige Wege



**Abbildung 58: Dachform, Geschossigkeit und Verkehrswege im Teilgebiet**  
Quelle: Eigene Darstellung

### 5.3.1 Eigentumsverhältnis

Wie aus Abbildung 52 erkenntlich wird, befinden sich fast alle Grundstücke des Teilgebietes im Besitz privater Eigentümer. Insgesamt sind nur fünf städtische Flächen vorzufinden. Bei diesen handelt es sich allerdings fast ausschließlich um wichtige Grün- und Freiräume, lediglich das einzelne, recht zentral gelegene Grundstück kann für Nachverdichtung in die nähere Betrachtung gezogen werden. Hier handelt es sich zwar ebenso um eine Grünfläche, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern, jedoch ist diese sowohl wenig nutzbar als auch nicht qualitativ gestaltet (s. Abbildung 59). Im Hinblick auf die großen Grünräume insbesondere um den Steinbach im Westen (s. dazu auch Abbildung 57) ist diese Fläche hinsichtlich des Stadtklimas auch nicht unbedingt erhaltenswert. Es sollte vielmehr das Ziel sein, die im Teilgebiet vorhandenen größeren Grünstrukturen und -verbindungen weiter auszubauen und aufzuwerten. Im Zuge dessen können einzelne Flächen wie diese dann auch ohne negative Auswirkungen wegfallen.



Abbildung 59: **Einzige städtische Fläche im Teilgebiet, mit Nachverdichtungspotenzial**

Quelle: *Eigenes Foto*

Für Städte und Gemeinden ist die Realisierung von Nachverdichtungsvorhaben selbstverständlich mit einem deutlich geringeren Aufwand verbunden, wenn es sich um städtische Flächen handelt. Nichtsdestotrotz verhindern private Eigentumsverhältnisse nicht automatisch die Nachverdichtung. Für die Gesamtentwicklung des Teilgebietes bedeutet es vielmehr, dass ein umfangreicher Einsatz der im Ablaufschema (s. Abbildung 29, S. 75) aufgezeigten Kommunikations- und Aktivierungsinstrumente umso essentieller ist und sich hierauf verstärkt konzentriert werden muss.

### 5.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Abbildung 53 gibt die bauplanungsrechtliche Situation im Teilgebiet wieder. Für den westlichen und nördlichen Teil des Teilgebietes ist kein B-Plan vorhanden. Der nördliche Teil ist

zudem im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bis auf die Grünflächen im Westen ist das restliche Teilgebiet im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet (s. dazu auch Abbildung 23, S. 65). Abbildung 60 zeigt den für Teile des Teilgebietes aktuell geltenden B-Plan. Aufgrund seines Alters, er wurde 1967 aufgestellt, entspricht er nicht mehr überall den heutigen Anforderungen der Siedlungsentwicklung. Der B-Plan lässt derzeit an keiner Stelle mehr als zwei Geschosse zu und auch die GRZ und GFZ sind, selbst für ein WR, sehr niedrig angesetzt. Im Rahmen der Bewertung der Nachverdichtungspotenzialflächen in Kapitel 5.4 wird konkret geprüft, für welche Flächen eine Anpassung in Erwägung zu ziehen ist.

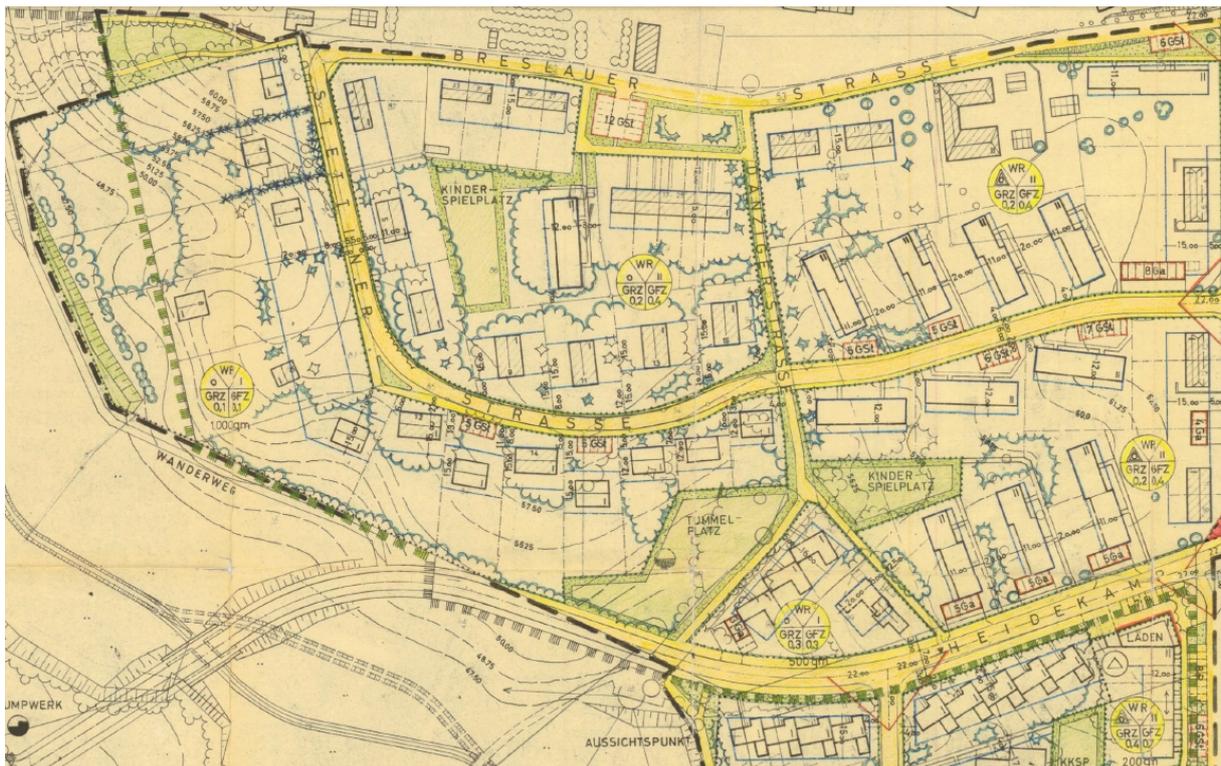


Abbildung 60: Geltender B-Plan für das Teilgebiet

Quelle: Stadt Buchholz i.d.N. 1967

Bei einer Änderung des B-Planes sollte die überwiegend offene Bebauung beigehalten werden. Diese ist sehr prägend für das Teilgebiet und sorgt ferner auch für eine relativ geringe Versiegelung und viele Grünflächen. Eine dichtere Bebauung ist für einige Bereiche dennoch sinnvoll, Nachverdichtungsvorhaben müssen sich aber an den vorherrschenden Strukturen orientieren und maßvoll vorgehen. Aufgrund dessen wäre bei einer Änderung des B-Planes vor allem eine Anhebung der GFZ erstrebenswert.

### 5.3.3 Nutzung

Aus Abbildung 54 wird deutlich, dass Wohnen sowie die einzelnen übriggebliebenen Gewerbebetriebe im Norden des Teilgebietes die prägenden Nutzungen sind, auch wenn einige

der alten Bahnflächen mittlerweile brach liegen. Die einzigen anderen für die Gemeinde interessanten Nutzungen sind zwei Dienstleister in Form einer Kampfsportschule sowie einer Druckerei. Auch wenn die Defizite der Versorgungsinfrastruktur mit Hilfe der Auswertung der ausgefüllten Bewertungsbögen in Kapitel 5.4 noch differenzierter und auch in Bezug auf die angrenzenden Gebiete hervorgehoben werden können, wird schon hier die fehlende Nutzungsmischung und unzureichende Versorgung erkennbar.

### 5.3.4 Wohnformen und Gebäudezustand

Abbildung 55 und Abbildung 56 beschäftigen sich mit den vorhandenen Wohnformen sowie den Gebäudezuständen im Teilgebiet. Bis auf einige Einfamilienhäuser im Westen sowie Südwesten sind Zweifamilienhäuser, kleineren Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser die prägenden Wohnformen. Insgesamt ist das Teilgebiet extrem heterogen und es ist kein einheitlicher Baustil zu erkennen. Dies wird nicht nur durch die verschiedenen Wohnformen, sondern vor allem auch durch die unterschiedlichen Baumaterialien und Gebäudezustände ersichtlich. Neben den wenigen Neubauten im Teilgebiet weisen, mit einigen Ausnahmen, vor allem die Einfamilienhäuser und Reihenhäuser eine gute Bausubstanz auf. Gerade eine Vielzahl der Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind jedoch (stark) sanierungsbedürftig. Mit Abbildung 61 bis Abbildung 64 werden die Heterogenität sowie die prägenden Wohnformen dargestellt.



Abbildung 61: **Typische, vorwiegend allerdings sehr sanierungsbedürftige Zweifamilienhäuser**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 62: **Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entlang der Hauptstraße im südlichen Bereich**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 63: **Einige der deutlich neueren Reihenhäuser, zentral im Teilgebiet gelegen**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 64: **Typisches kleineres sowie sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus**  
Quelle: Eigenes Foto

Um neben der Nachverdichtung den Bestand nicht zu vernachlässigen und das Erscheinungsbild sowie die Wohnqualität des gesamten Teilgebietes aufzuwerten, sollten die Eigentümer unbedingt mit Hilfe von Beratungs- und anderen Informationsstellen für ihre Möglichkeiten und zu Verfügung stehende Förderprogramme bezüglich Sanierung und Modernisierung sensibilisiert werden. Wenn möglichst vielen Eigentümer die Vielzahl an Fördermittel und generellen Vorteilen der Sanierung und Modernisierung aufgezeigt werden, kann die Bereitschaft dazu insgesamt gesteigert werden.

### 5.3.5 Wichtige Räume und Grünflächen

In dem Teilgebiet wurden fünf wichtige bzw. hervorstechende Räume identifiziert (s. Abbildung 57). Nicht nur für das Teilgebiet sondern auch für die Gesamtstadt bedeutend ist der in der Abbildung mit der „1“ versehene Raum. Der an das Teilgebiet im Westen angrenzende Steinbach stellt, wie auch die umgrenzenden Wald- und Grünflächen, ein Landschaftsschutzgebiet sowie einen wichtigen Erholungsraum dar. In diesem Gebiet verläuft zum einen ein Weg nördlich und oberhalb des Baches (angrenzend an den in der gleichen Abbildung gekennzeichneten Raum „5“) (s. Abbildung 65), sowie ein weiterer Weg etwas südlich davon, der einen direkten Zugang zum Steinbach ermöglicht (s. Abbildung 66). Letztere ist ebenfalls Teil des bereits erwähnten Fernwanderwegs Heidschnuckenweg. Insgesamt handelt es sich hier um einen sehr schönen und idyllischen Landschaftsraum mit einer sehr vielfältigen Bepflanzung, allerdings sind beide Wege (sowie ein weiterer Weg zum Steinbach im Südwesten des Teilgebietes) schlecht ausgezeichnet und teilweise nur schwer zu finden.



Abbildung 65: Weg im Norden mit Blick auf den Steinbach

Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 66: Heidschnuckenweg sowie Zugang zum Steinbach

Quelle: Eigenes Foto

Bei dem in Abbildung 57 als „2“ markierten Raum handelt es sich ebenfalls um eine sehr ausgedehnte Grünfläche auf den brachliegenden Bahnflächen, wenn auch nicht annähernd so qualitativ wie Fläche „1“. Aufgrund dessen sind hier z.B. auch alte Gleisanlagen vorzufinden. Dieser Raum ist derzeit weder attraktiv für die Anwohner noch weist er eine Gestaltung auf (s. Abbildung 67 und Abbildung 68), nichtsdestotrotz hat er großes Potenzial nicht

nur allein für Nachverdichtung genutzt, sondern vor allem auch als eine qualitätsvolle Grünverbindung zwischen Steinbach und Innenstadtkern etabliert zu werden.



Abbildung 67: Weg entlang der Sträucher und Bäume im Nordosten des Teilgebietes

Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 68: Blick auf überwucherten Gleisanlagen der alten Bahnfläche

Quelle: Eigenes Foto

Abgesehen von den Grünflächen bilden der Lokschuppen und die Drehscheibe eine der prägendsten Strukturen im Teilgebiet (in Abbildung 57 ist dieser mit der Nummer „3“ gekennzeichnet). Bis 2008 wurde er noch von einigen Gewerbeunternehmen genutzt, mittlerweile steht der denkmalgeschützte Lokschuppen (s. Abbildung 69) jedoch leer und verfällt zunehmend. In den letzten Jahren waren verschiedene Inverstoren an einer Umnutzung und Entwicklung des Areals interessiert, jedoch hat sich daraus bis heute nichts Konkretes entwickelt.



Abbildung 69: Lokschuppen

Quelle: Eigenes Foto

Der Lokschuppen stellt ein für die gesamte Stadt historisch und baulich sehr interessantes Gelände dar. Unabhängig von der Nachverdichtung in dem Teilgebiet sollte zeitnah versucht werden, ihn in einem separaten Konzept in Zusammenarbeit mit einem Investor wieder zu revitalisieren. Aus diesem Grund fällt das Grundstück auch aus der näheren Betrachtung der Nachverdichtungspotenziale einzelner Flächen heraus. Selbstverständlich ist die Grundstücksfläche groß genug um hier einen zusätzlichen Wohnungsbau zu realisieren, allerdings ist es wünschenswert das Areal als eine für die Allgemeinheit wertvolle Fläche,

z.B. als einen kulturellen Standort, zu entwickeln sowie einen attraktiven öffentlichen Raum um den Lokschuppen zu schaffen. Zusätzlich könnte eine Revitalisierung des Lokschuppens nicht nur für die Anwohner im Teilgebiet, sondern auch für die gesamte Stadt und über deren Grenzen hinaus, als attraktives Ausflugsziel und Aufenthaltsort dienen, was ultimativ zu einer zusätzlichen Aufwertung des Teilgebietes sowie einer besseren Anbindung an den restlichen Innenstadtbereich führen kann.

Die beiden letzten in Abbildung 57 als wichtig erkannten Räume sind zum einen ein Quartiersspielplatz („4“) (s. Abbildung 70) sowie ein Gleisbaubetrieb (Hans Strube Gleisbau Hochbau Tiefbau GmbH) mit Umspannwerk im Norden („5“) (s. Abbildung 71 und Abbildung 72). Letzteres ist nicht unbedingt ein für das Teilgebiet wichtiger Raum, jedoch eine besonders markanter. Im Rahmen des Nachverdichtungskonzeptes wird sich auch mit dieser Fläche nicht näher beschäftigt, da der Gleisbaubetrieb noch aktiv ist.



Abbildung 70: **Spielplatz**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 72: **Umspannwerk am Gleisbaubetrieb**  
Quelle: Eigenes Foto



Abbildung 71: **Gleise zum Gleisbaubetrieb**  
Quelle: Eigenes Foto

Der Quartiersspielplatz ist in einem guten Zustand, gerade in Anbetracht der wachsenden Anzahl von Familien in Buchholz i.d.N. sollte in Rahmen von Nachverdichtungsvorhaben

das Angebot jedoch ausgebaut werden. Hierzu kann der vorhandene Spielplatz eventuell auf die anliegende Grünfläche erweitert oder zum anderen beispielsweise eine Spiellandschaft beim Lokschuppen geschaffen werden.

### 5.3.6 Dachform und Geschossigkeit

Abbildung 58 zeigt wie prägend die Spitzdächer und Dachgeschosse im Teilgebiet sind. Mit wenigen Ausnahmen ist zudem eine Geschossigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorzufinden. Bei der Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben sollte, neben der bereits erwähnten offenen Bauweise, eine entsprechend maßvolle Auslegung der Geschossigkeit und vor allem auch das gestalterische Element der Spitzdächer berücksichtigt werden, damit diese nicht komplett verschwinden. Insbesondere im Süden des Teilgebietes ist eine Agglomeration von Flachdächern vorzufinden, selbstverständlich ist gerade an dieser Stelle somit auch eine Ausweitung dieser denkbar.

### 5.3.7 Übergeordnete Planungen im Teilgebiet

Nach der Betrachtung des Ist-Zustandes in den vorherigen Kapiteln wird an dieser Stelle noch ein genauerer Blick auf die für das Teilgebiet relevanten Aussagen des Konzept „Bahnhofsumfeld Buchholz“ (s. Kapitel 3.3.7, S. 70), welches im Rahmen des Förderprogramm Stadtumbau-West aufgestellt wurde, geworfen. Der Bereich um den Lokschuppen sowie die alten Bahnflächen westlich des Lokschuppens sind ebenfalls Teil dieses Konzeptes und werden in dem dort aufgestellten Rahmenplan mit berücksichtigt (s. Abbildung 73 und Abbildung 74).

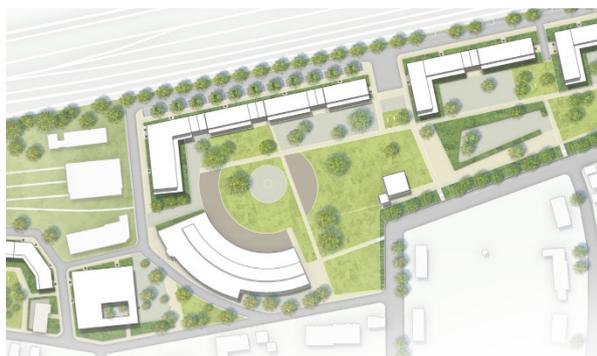


Abbildung 73: Rahmenplan „Bahnhofsumfeld Buchholz“ (Ausschnitt Lokschuppen und Umgebung)

Quelle: Machleidt GmbH 2017, S. 38



Abbildung 74: Rahmenplan „Bahnhofsumfeld Buchholz“ (Ausschnitt Bahnflächen westlich des Lokschuppens)

Quelle: Machleidt GmbH 2017, S. 39

Der Rahmenplan sieht für das Gebiet um den Lokschuppen eine lärmabschirmende Wohnbebauung zur Bahntrasse vor. Langfristig gilt es, den Lokschuppen zu revitalisieren und eine

noch zu bestimmende Folgenutzung durch einen Investor zu etablieren. Die historische Drehscheibe soll dabei, sowie ebenfalls Teile der Gleisanlagen, erhalten bleiben (vgl. Machleidt GmbH 2017, S. 38-39). Diese Ausarbeitung wird als sehr sinnvoll erachtet und könnte in dieser Form im eigenen Nachverdichtungskonzept aufgenommen werden. Die dort angestrebte geschlossene Bebauung passt sich gut an den massiven Lokschuppen an und bietet nicht nur Lärmschutz für die dahinter liegenden Flächen, sondern schafft eben auch einen im Teilgebiet benötigten qualitativen öffentlichen Raum, der Gestaltungselemente der prägenden Bahnflächen integriert und somit die Historie des Teilgebietes nicht vernachlässigt.

Westlich des Lokschuppens und unterhalb des Gleisbaubetriebs sind nach dem Rahmenplan zudem u.a. einige kleine Garagengebäude (s. Abbildung 74 und Abbildung 75) abzureißen, damit auch hier neue Wohneinheiten entstehen können. Diese Planung wird als eher unpassend angesehen, da sie sich nicht an die Bebauungsstruktur des restlichen Teilgebietes anpasst. Dieser Fläche sollte vielmehr eine Verbindungsfunktion zukommen und einen Übergang von den Gewerbeflächen zu dem Wohnbereich schaffen. Dass diese Fläche daher insgesamt dichter bebaut wird und z.B. mehr Geschosse aufweist als die umliegende Wohnbebauung ist vertretbar, dennoch sollte sie sich gleichzeitig besser an die offene Bauweise anpassen, die so prägend für das Gebiet ist.



Abbildung 75: **Abzureißende Garagen**

Quelle: Eigenes Foto

Der im Rahmenplan durchgehend geplante Grünzug ist jedoch eine überaus wichtige Zielsetzung, die sehr zur Aufwertung des Gebietes und dieser zum Teil brachliegenden Flächen beitragen kann. Dieser Aspekt könnte somit auch im Nachverdichtungskonzept übernommen werden.



**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Veloroute
- Wanderweg "Heidschnuckenweg"
- ~ Lärmbelastung durch die Bahnlinie
- ~ Zu schützende, freizeithaltende Flächen
- Erschließung der Grundstücke sichern
- ↓ Besseren Zugang zum Steinbach und den Erholungsflächen schaffen
- ↓ Teilgebiet besser an den restlichen Innenstadtbereich anbinden
- ↔ Qualitätsvolle Grünverbindung schaffen
- Allgemeine Entwicklungsziele



1 : 3.000

Abbildung 76: Leitplan für das Teilgebiet  
 Quelle: Eigene Darstellung

Flächen aktivieren sowie Sanierungen und Modernisierungen fördern

Lokschuppen revitalisieren und einen qualitätsvollen öffentlichen Raum schaffen

Vorsorgungsinfrastruktur ausbauen

Prägende Strukturen bewahren

Geltendes Planrecht anpassen und B-Plan ändern

Soziale Durchmischung fördern und bedarfsorientiert bauen

### 5.3.8 Leitplan

Mit Hilfe der vorherigen Kapitel wurden wichtige Informationen sowie planerische Vorgaben für das Teilgebiet gesammelt. Sie bilden eine wesentliche Grundlage um die Bewertungsbögen für die einzelnen Potenzialflächen auszufüllen. Bevor dazu übergegangen wird, wurde als Abschluss an die Analyse des Teilgebietes ein Leitplan aufgestellt (s. Abbildung 76, S. 147). Dieser enthält übersichtlich nochmals sämtliche Entwicklungsziele und sonstige zu beachtende Vorgaben und soll zeigen welches die vorrangigen Handlungsziele des Teilgebietes sind, die abgesehen bzw. parallel von einer Nachverdichtung verfolgt werden sollten, um es gesamtheitlich aufzuwerten und Defizite zu beseitigen. Der Leitplan kann dabei auch für andere Planungen in der Zukunft als Grundlage dienen. Er zeigt u.a. auch den konkreten Verlauf der durch das Teilgebiet führenden Veloroute sowie des Heidschnuckenwegs.

## 5.4 Potenzialflächen im ausgewählten Teilgebiet

In diesem Kapitel wird der zuvor entwickelte Bewertungsbogen eingesetzt, um das Nachverdichtungspotenzial der ausgewählten Grundstücke zu bewerten und zu vergleichen. Dabei werden nicht nur die physischen Nachverdichtungsmöglichkeiten bewertet, sondern mit Hilfe der aufgestellten Kriterien auch mögliche umsetzungshemmende Faktoren mit einbezogen. Nach Auswertung der einzelnen Bewertungsbögen ist nicht nur ersichtlich, welches die für Entwicklung und Realisierung von Nachverdichtung kurzfristig zu priorisierenden, kurz primären, Flächen sind, sondern es kann an dieser Stelle zusätzlich eine generelle Aussage zu der Versorgungsinfrastruktur des gesamten Teilgebietes getroffen werden.

In einem ersten Schritt muss hierfür, wie bereits erwähnt, eine grobe Vorauswahl der Flächen getroffen werden. Abbildung 77 zeigt, welche Flächen im Teilgebiet aussortiert wurden, weil sie aktuell kein erkennbares Potenzial zur Nachverdichtung bieten oder weil es sich bei diesen um die für das Gebiet wichtigen Räume handelt, die freigehalten oder aus anderen Gründen (wie z.B. der Lokschuppen) separat betrachtet werden sollten.

Zur Übersicht hinsichtlich der Bewertungsbögen wurden in Abbildung 77 zunächst die als Potenzialflächen aufgenommenen Grundstücke fortlaufend nummeriert. Im Rahmen dieses Kapitels werden nur die Ergebnisse, d.h. die Gesamtwertungen der Bewertungsbögen übersichtlich präsentiert (s. Tabelle 4, S. 150). Die vollständig ausgefüllten Bewertungsbögen zu den einzelnen Grundstücken sind im Anhang (ab S. 173) zu finden. Wichtig ist an dieser Stelle aufzuzeigen, welches die primären Nachverdichtungsflächen im Teilgebiet sind, auf die sich in einem ersten baulichen Entwicklungsplan konzentriert wird.

## Legende

— Untersuchungsgebiet

■ Aussortierte Flächen

Diese Flächen weisen derzeit kein Nachverdichtungspotenzial auf, sollten aus anderen Gründen freigehalten oder im Rahmen eines separaten Konzeptes (Lokschuppen) betrachtet werden.

Sie werden daher im Rahmen der weiteren Betrachtung mit Hilfe des Bewertungsbogens

01

Potenzialflächen

Flächen für die im nächsten Schritt mit Hilfe des Bewertungsbogens das konkrete Nachverdichtungspotenzial ermittelt wird



1 : 3.000

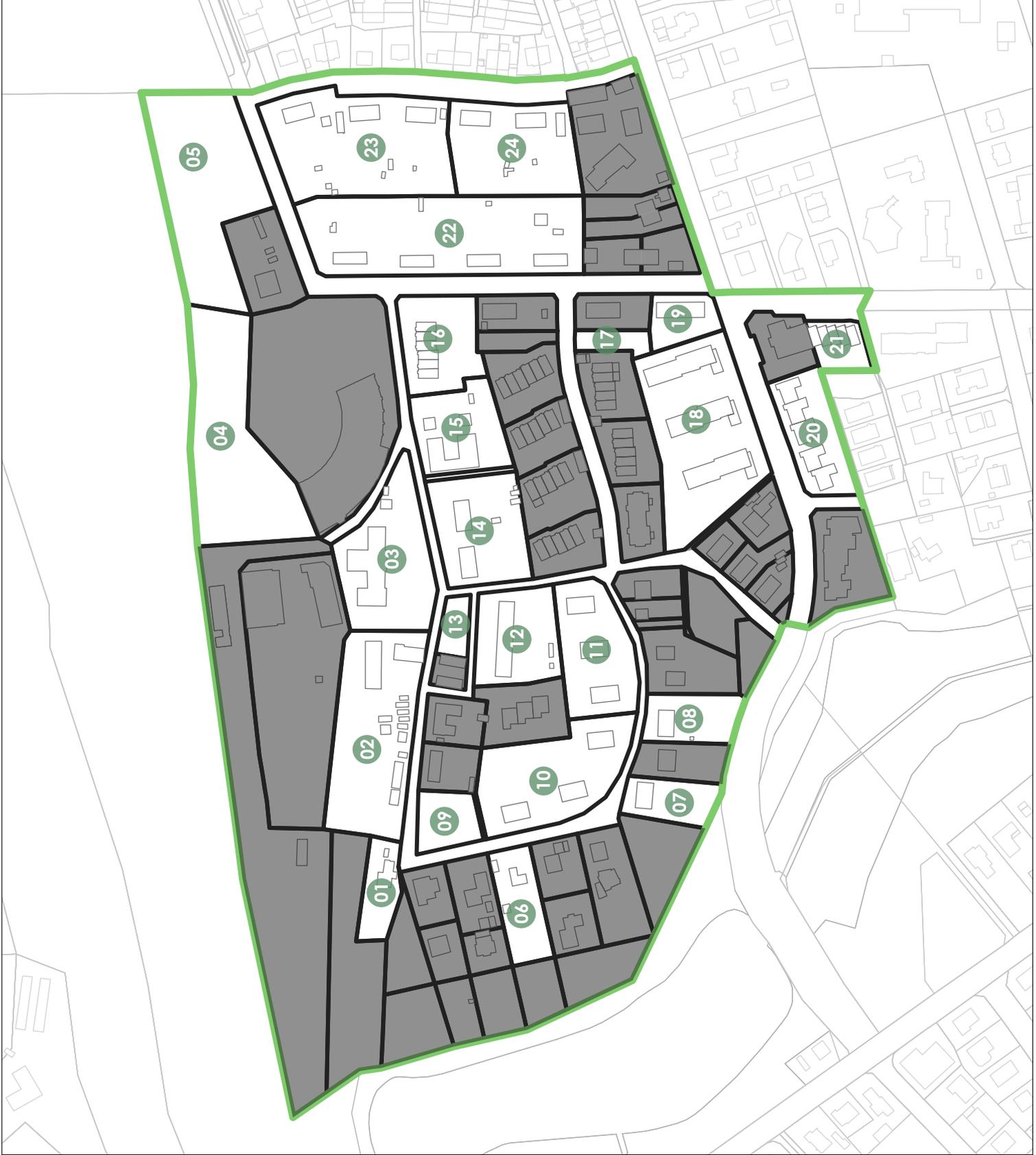


Abbildung 77: Potenzialflächen im Teilgebiet  
Quelle: Eigene Darstellung

In Tabelle 4 werden die in den Bewertungsbögen gesammelten Plus- sowie Minuspunkte der jeweiligen Flächen zusammengefasst. Da eine deutliche Abnahme der Eignung für Nachverdichtung ab Fläche 21 ersichtlich wird, wurde hier die Grenze der zu priorisierenden bzw. der primären Potenzialflächen gesetzt. In Abbildung 78 werden diese Flächen mit einem gelben Stern hervorgehoben. Gleichzeitig zeigt die Abbildung, welcher Nachverdichtungsansatz, unabhängig von der weiteren Priorisierung, für die Grundstücke denkbar ist.

Tabelle 4: Übersicht der Ergebnisse der Bewertungsbögen

FLÄCHEN- NUMMER	GESAMMELTE PLUSPUNKTE	GESAMMELTE MINUSPUNKTE	GESAMT- WERTUNG
22	+19	-1	18
24	+18	-1	17
13	+16	-1	15
16	+16	-1	15
17	+17	-2	15
23	+16	-1	15
14	+14	0	14
15	+14	0	14
20	+16	-2	14
06	+14	-1	13
09	+13	0	13
10	+13	0	13
18	+15	-2	13
11	+12	0	12
12	+13	-1	12
19	+13	-1	12
21	+13	-1	12
02	+13	-4	9
07	+12	-3	9
08	+12	-3	9
03	+13	-4	9
04	+13	-5	8
05	+13	-5	8
01	+11	-4	7

Quelle: Eigene Darstellung

# Legende

Untersuchungsgebiet

Anbau

Ergänzender Neubau

Aufstockung

Baulückenschließung

Freiflächenbebauung

Neustrukturierung



Primäre Potenzialflächen

Diese Grundstücke haben bei der Auswertung der Bewertungsbögen die besten Punktzahlen erhalten und sind daher für Nachverdichtung besonders geeignet. Für sie werden somit auch vorrangig Nachverdichtungsmöglichkeiten entwickelt.



1 : 3.000

Abbildung 78: **Nachverdichtungsansätze und primäre Potenzialflächen im Teilgebiet**  
Quelle: Eigene Darstellung



Bei den Flächen im Teilgebiet, die nach Tabelle 4 weniger als 10 Punkte aufweisen (Flächen 01, 02, 03, 04, 05, 07 und 08 (s. Abbildung 77)) handelt es sich vorwiegend um die gewerblichen Flächen im Norden, die einige Restriktionen wie z.B. Lärmbelastung oder Altlasten aufweisen. Die Gewerbeflächen um den Lokschuppen sind dennoch ein interessantes Areal, dessen Entwicklung jedoch recht zeit- und kostenintensiv sein wird. Eine einheitliche Gesamtbetrachtung und -entwicklung dieser Grundstücke in einem separaten Konzept in Zusammenarbeit mit Investoren ist daher empfehlenswert. Es wird sich im baulichen Entwicklungsplan in Kapitel 6 daher auf die Entwicklungsmöglichkeiten der primären Flächen konzentriert. Diese weisen die geringsten Hemmnisse auf und können realistisch möglichst zeitnah umgesetzt werden.

Es ist nichtdestotrotz wichtig, insofern z.B. ein Potenzialflächenkataster aufgebaut wird, sämtliche Potenzialflächen festzuhalten. Längerfristig kann sich die Bewertung der sekundären Flächen verbessern oder einige Flächen sind aufgrund verschiedener Faktoren für Investoren dennoch interessant.

Tabelle 5 zeigt zum Abschluss dieses Kapitels die Wertungen der Versorgungsinfrastruktur der einzelnen (primären sowie sekundären) Potenzialflächen aus den Bewertungsbögen. Basierend darauf kann festgestellt werden, in welchen Bereichen das Teilgebiet konkret die größten Defizite aufweist sowie welche Bereiche der Versorgungsinfrastruktur besonders gut abschneiden. Teilweise konnten diese Erkenntnisse bereits aus Abbildung 33 bis Abbildung 37 (s. S. 97-105) abgelesen werden, mit Hilfe von Tabelle 5 können die Defizite jedoch nochmals genauer aufgeschlüsselt werden.

Wie in Kapitel 4.2 zum Bewertungsbogen beschrieben, wurde für die Bewertung der Versorgungsinfrastruktur ein zweistufiges System aufgestellt (s. Tabelle 2, S. 86), das anhand der Entfernungen Punkte verteilt. Befand sich keine Versorgungseinrichtung bzw. kein Versorgungsstandort in einem bestimmten Bereich in der Nähe der Fläche, wurden keine Punkte vergeben. Bei den 24 zuvor in die nähere Bewertung genommenen Potenzialflächen konnten nach dieser Wertungsstruktur jede Versorgungseinrichtung bzw. jeder Versorgungsstandort theoretisch maximal 48 Punkte erreichen.

Tabelle 5: Auswertung der Versorgungsinfrastruktur basierend auf den einzelnen Bewertungsbögen

Flächennummer	Lebensmittel-einzelhandel	Kinderbetreuungsstätte	Grundschule	Weiterführende Schule	Erholungsraum	Spielplatz	ÖPNV	Hausarzt
1	0	0	1	0	2	2	0	0
2	0	0	1	1	2	2	1	0
3	0	0	1	1	2	2	1	0

4	0	0	1	1	1	2	2	1
5	0	0	1	1	1	2	2	1
6	0	0	1	0	2	2	1	0
7	0	0	1	0	2	2	1	0
8	0	0	1	0	2	2	1	0
9	0	0	1	0	2	2	0	0
10	0	0	1	0	2	2	1	0
11	0	0	1	0	1	2	1	0
12	0	0	1	1	2	2	1	0
13	0	0	1	1	2	2	1	0
14	0	0	1	1	2	2	1	0
15	0	0	1	1	1	2	2	1
16	1	0	2	1	1	1	2	1
17	0	0	2	1	1	2	2	1
18	0	0	2	1	1	2	2	1
19	0	0	2	1	1	2	2	0
20	0	0	2	1	1	2	2	1
21	0	0	2	1	1	1	2	0
22	1	0	2	1	1	2	2	1
23	1	0	1	1	1	0	2	1
24	1	0	2	1	1	1	2	1
<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>17</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>34</b>	<b>10</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 5 macht sichtbar, dass es große Unterschiede in den verschiedenen Bereichen der Versorgungsinfrastruktur im Teilgebiet gibt. Besonders bei den Kinderbetreuungsstätten ist die Versorgung absolut mangelhaft, denn für keine der Potenzialflächen befindet sich eine Einrichtung in der näheren Umgebung. Auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sowie der hausärztliche Versorgung ist das Teilgebiet extrem unterversorgt. Abgesehen von weiterführenden Schulen, ist das Teilgebiet in Bezug auf die restlichen Bereiche der Versorgungsinfrastruktur aber überaus positiv bewertet. Im Rahmen des Nachverdichtungskonzeptes müssen diese Ergebnisse berücksichtigt werden. Daher werden im folgenden Kapitel ebenfalls mögliche Standorte für Versorgungseinrichtungen angegeben um die Defizite abzubauen.

## 6 Baulicher Entwicklungsplan zur Nachverdichtung

*„Die Qualität einer lebenswerten Stadt von heute muss so gut und anpassungsfähig sein, dass sie auch den Wünschen und Bedürfnissen kommender Generationen entsprechen kann. Neuer Wohnungsbau sollte den Stadtraum sinnvoll und qualitativ so verdichten, dass Nutzungsoffenheit und soziale Mischung ermöglicht und dabei neue öffentliche Räume gestaltet werden. Ebenso wichtig ist ein passendes und vielfältiges Angebot an Wohn- und Arbeitsraum, der sowohl den sich verändernden Bedürfnissen als auch den klimatischen Herausforderungen gerecht wird.“*

**Ring 2015, S. 192**

Mit diesem Kapitel und dem baulichen Entwicklungsplan (s. Abbildung 79) schließt die Masterthesis ab. Bis auf die eigentliche Umsetzung wurden sämtliche Arbeitsschritte zur Entwicklung eines nachhaltigen, sowie durch Anwendung der Arbeitshilfen auf Buchholz i.d.N. abgestimmten Nachverdichtungskonzeptes durchlaufen. Dabei wurde mit Hilfe der intensiven Analyse des Teilgebietes in Kapitel 5 mit dem baulichen Entwicklungsplan versucht, die prägenden und vorherrschenden Strukturen im Teilgebiet beizubehalten und realistische sowie vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Insbesondere war es dabei wichtig, die offene Bauweise fortzuführen sowie die markante Dominanz der Spitzdächer nicht zu verlieren. Auch sollte mit den in Abbildung 79 aufgezeigten baulichen Entwicklungen eine maßvolle Nachverdichtung des Teilgebiets dargestellt werden.

Mit dem baulichen Entwicklungsplan sollen hauptsächlich konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Darüber hinaus sind jedoch auch zusätzliche Erschließungen dargestellt. Die übergeordneten Entwicklungsziele des Leitplans wie z.B. die Schaffung einer Grünverbindung oder die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen müssen dabei selbstverständlich in der praktischen Umsetzung parallel bedacht werden. Ergänzend zum baulichen Entwicklungsplan werden in Tabelle 6 die vorgeschlagenen Nutzungen, Wohnformen sowie auch Nutzungsfläche und daraus resultierende Wohneinheiten und Wohnungsgrößen für die einzelnen nachverdichteten Gebäude bzw. Gebäudekomplexe aufgeschlüsselt.

Nach Vorstellung des baulichen Entwicklungsplans und der dazugehörigen Tabelle schließt das Kapitel mit weiterführenden Handlungsempfehlungen, welche für eine gesamtheitliche Aufwertung des Teilgebietes über die reine Nachverdichtung hinaus umgesetzt werden sollten. Durch eine ganzheitliche Betrachtung aller in dieser Thesis zusammengestellten Rahmenbedingungen kann ein hochwertiger und lebenswerter Wohnstandort mit einer hohen Attraktivität für sowohl zukünftige als auch bestehende Anwohner geschaffen werden.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- 01 Primäre Potenzialflächen
- Nachverdichtung
- Nachverdichtung durch Aufstockung
- Geschossigkeit  
(Vollgeschosse + ggf. Dach- oder Staffelgeschoss)
- Straßen
- Wichtige Wege
- P Sammelparkplatz
- H Neue Haltestelle



Abbildung 79: **Baulicher Entwicklungsplan für die primären Potenzialflächen**  
 Quelle: Eigene Darstellung

In Abbildung 79 wurden die zuvor ermittelten primären Potenzialflächen nachverdichtet. Dabei wurde farblich zwischen der Nachverdichtung durch Aufstockung und den restlichen Nachverdichtungsansätzen unterschieden um besser ersichtlich zu machen, wo auf vorhandene Strukturen aufgebaut wurde. Im südlichen Bereich des Teilgebietes, entlang der Hauptstraße, wurde sich an der bereits etwas dichteren Bebauung mit zum Teil Flachdächern orientiert und dies bei der Planung zu den Flächen 18 bis 21 fortgeführt. Mit einer Umsetzung der geplanten Nachverdichtung an dieser Stelle muss allerdings eine Änderung des bestehenden B-Plans einhergehen.

Auf Fläche 21 wurde sich für einen Neubau entschieden, der sich von der Form und der Geschossigkeit an das nördlich angrenzende Mehrfamilienhaus anlehnt. In Erdgeschosslage sind ein Lebensmittelladen sowie die Niederlassung eines Hausarztes angedacht, um die Defizite im Teilgebiet in diesen Bereichen abzubauen. Hervorzuheben ist zudem die Aufstockung auf Fläche 20, da hier vor allem Kleinstwohnformen für die große Anzahl an 1-Personenhaushalten realisiert werden sollen. Bei der Aufstockung auf den Grundstücken 18, vor allem aber 19 fallen die Wohnungsgrößen hingegen deutlich großzügiger aus.

Unter den primären Flächen wiesen insbesondere die Flächen 22-24 bezüglich ihrer Eignung das größte Nachverdichtungspotenzial auf. Die vorhandenen Zweifamilienhäuser sollen dabei möglichst erhalten bleiben, da die Grundstücke auch so flächenmäßig noch viele Nachverdichtungsmöglichkeiten bieten. Allerdings ist eine Sanierung und Modernisierung der Bestandsbebauung in naher Zukunft erstrebenswert. Auch hier sollte auf die Eigentümer zugegangen und diese auf ihre Möglichkeiten (vor allem bezüglich Fördermitteln) hingewiesen werden. Einzig im Norden ist der Abriss eines leerstehenden Gebäudes vorgesehen, da sich dieses bereits in einem desolaten Zustand befindet. Somit kann an dieser Stelle eine Reihenhausbauung entlang der nördlich verlaufenden Straße entstehen.

Für den Rest der Flächen 22-24 sind weitere ergänzende Neubauten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Obwohl hierfür die Gärten der bestehenden Zweifamilienhäuser verkleinert werden, sind diese weiterhin noch recht großzügig geschnitten. Zur Erschließung der Neubauten ist von Westen eine weitere Anwohnerstraße mit abschließendem Sammelplatz geplant. Bei den Zeilenbauten wurde sich für eine leicht höhere Geschossigkeit gegenüber den Zweifamilienhäusern entschieden, die an der Stelle als vertretbar angesehen wird.

Die Flächen 14 und 15 wiesen ebenfalls Bestandsgebäude mit schlechter Bausubstanz auf, die aufgrund dessen abgerissen werden sollen. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern sollen durch die Anordnung in Reihe mit den südlich gelegenen Reihenhäusern Sichtachsen auf den Loksuppen geschaffen werden. Aufgrund der an dieser Stelle etwas massiveren Be-

bauung sollen sich die Mehrfamilienhäuser an die Geschossigkeit der angrenzenden Gebäude anpassen, wodurch auch keine Änderung des B-Plans erfolgen muss. Dieser nachverdichtete Gebäudekomplex eignet sich zudem für eine beispielhafte Realisierung der in den Arbeitshilfen (s. Abbildung 31, S. 90) aufgezeigten alternativen Wohnformen (s. dazu auch Tabelle 6).

Bei den primären Potenzialflächen 10 und 11 werden die zuvor sehr kleinen Mehrfamilienhäuser auf drei Vollgeschosse aufgestockt. Gleichzeitig wird diese Bebauung auf Grundstück 12 in Form von Neubauten analog fortgeführt. Um Fläche 12 besser nutzen zu können muss dafür zunächst das bestehende und sanierungsbedürftige Reihenhaus abgerissen werden. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts wurde die Straßenführung südlich der Fläche 13 zu einer Sackgasse umfunktioniert um zusätzliche, nutzbare Grundstücksfläche zu gewinnen. In dem für Grundstück 13 geplanten Mehrfamilienhaus soll sich im Erdgeschoss eine Kita ansiedeln, da das Teilgebiet in diesem Bereich extrem unterversorgt ist. Oberhalb der Kita sind einige weitere Kleinstwohnformen angedacht. Für eine Realisierung dieser Nachverdichtungsvorhaben ist bei den Flächen 10 bis 12 eine Änderung des B-Planes erforderlich, während Fläche 13 im Rahmen des B-Plans nachverdichtet werden kann.

Neben den oben dargestellten, größeren Nachverdichtungsmöglichkeiten sind auf den Flächen 06, 09, 16 und 17 weitere, kleinere Maßnahmen vorgesehen. Fläche 06 bietet die Möglichkeit einer ergänzenden Hinterlandbebauung wie sie bereits auf den umliegenden Grundstücken umgesetzt wurde. Für die Potenzialfläche 09, derzeit eine Freifläche, wurde sich an die straßenzugewandte Bauweise der östlich angrenzenden Grundstücke angepasst und der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Spitzdach geplant. Auf den Flächen 16 und 17 bietet sich schließlich jeweils ein Anbau an die bestehenden Reihenhäuser an. Für die Umsetzung dieser kleineren Maßnahmen sind keine Änderungen des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Für die Gewerbeflächen im Norden werden in Abbildung 79 weitere Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt. Auch eine zusätzliche Haltestelle am Lokschuppen sowie der Verlauf weiterer Fußwege zur Erschließung desselbigen sind dargestellt. Über die zusätzliche Erschließung des nördlichen Teilgebietes hinaus können diese Maßnahmen auch als zukunftsorientierte, die Umnutzung des Lokschuppens zu einer kulturellen Attraktion vorbereitende Maßnahmen betrachtet werden.

Über das Gebiet verteilt sind abschließend noch mögliche Standorte für Sammelparkplätze verzeichnet, welche erforderlich sein werden um dem durch die Nachverdichtung entstehenden Mehrbedarf zu begegnen.

Tabelle 6: Vorgeschlagene Nutzung und Wohnformen sowie Nutzungsflächen und Wohneinheiten der aufgezeigten Nachverdichtungsmöglichkeiten der primären Potenzialflächen

Flächennummer	Nutzung	Wohnform	Nutzungsfläche	Wohneinheiten	Wohnungsgröße
6	Wohnen	ZFH	260 qm	2	ca. 130 qm
9	Wohnen	MFH	300 qm	5	ca. 50 qm bis 75 qm
10 + 11	Wohnen	MFH	1.300 qm	12 - 24	ca. 55 qm bis 110 qm
12	Wohnen	MFH	650 qm	6 - 12	ca. 55 qm bis 110 qm
13	Wohnen	MFH mit Kleinstformen	160 qm	5	ca. 30 qm bis 35 qm
	Kinderbetreuung	-	110 qm	-	-
14+15	Wohnen	MFH mit	560 qm	5 – 9	ca. 65 qm bis 110 qm
		hybridem Wohnen,	560 qm	5 – 7	ca. 80 qm bis 110 qm
		gemeinschaftlichem Wohnen und	560 qm	4 – 8	ca. 60 qm bis 120 qm zzgl. 75 qm gemeinschaftliche Fläche
		bedarfsorientiertem Wohnen	560 qm	5 – 9	ca. 65 qm bis 110 qm
16	Wohnen	Reihenhaus	230 qm	2	ca. 115 qm
17	Wohnen	Reihenhaus	230 qm	2	ca. 115 qm
18	Wohnen	MFH	945 qm	12 - 24	ca. 40 qm bis 80 qm
19	Wohnen	MFH mit Maisonette	365 qm	3	ca. 120 qm
20	Wohnen	MFH mit Kleinstformen	600 qm	10 - 20	ca. 30 qm bis 60 qm
21	Wohnen	MFH	450 qm	5 - 10	ca. 45 qm bis 90 qm
	Hausarzt u. Lebensmittel-einzelhandel	-	225 qm	-	-
22 + 23 + 24	Wohnen	Reihenhaus	1.320 qm	11	ca. 120 qm
	Wohnen	MFH m. bedarfsorientiertem Wohnen	1.820 qm	18 - 28	ca. 65 qm bis 100 qm
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>				<b>112 - 181</b>	

Quelle: Eigene Darstellung

Basierend auf den in Tabelle 6 aufgegliederten Nutzungsflächen und angedachten Wohnungsgrößen lässt sich die Anzahl neuer Wohneinheiten ermitteln. Mit den in Abbildung 79 angestrebten Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen sich im Teilgebiet somit zwischen 112 und 181 neue Wohneinheiten realisieren.

Zum Abschluss dieses Kapitels sollen ergänzend zum baulichen Entwicklungsplan noch einige wichtige weiterführende Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden, die sich konkret auf das betrachtete Teilgebiet beziehen. Allgemeine zukünftige Handlungsschritte, insbesondere bezüglich der Umsetzung von Nachverdichtung, sind in den Arbeitshilfen (s. Abbildung 29, S. 75 und Abbildung 31, S. 90) zu finden. Die folgenden Handlungsempfehlungen sind anhand ihrer Signifikanz angeordnet:

- Um eine soziale Durchmischung mit Hilfe von gefördertem Wohnungsbau zu garantieren, sowie gewisse Gestaltungsvorschriften zu etablieren (Spitzdächer, roter Klinker in der näheren Umgebung des Lokschuppens) wird der Abschluss städtebaulicher Verträge empfohlen.
- Die bestehende westliche Bahnbrücke (s. dazu Abbildung 24 und Abbildung 25, S. 66) sollte zeitnah erneuert werden um die Wegeverbindung an den restlichen Innenstadtbereich zu verbessern. Gleichzeitig sollte eine neue Bahnquerung barrierefrei gestaltet sowie für Radfahrer nutzbar gemacht werden.
- Eine qualitätsvolle horizontale Grünverbindung im Norden des Teilgebietes sowie darüber hinaus bessere Zuwege und Beschilderung der bestehenden Erholungsräumen um den Steinbach sind wünschenswert.
- Um die Lebensqualität weiter zu steigern, sollten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse realisiert werden.
- Mittel- bis langfristig sollte abschließend verstärkt nach einem Investor für das Lokschuppen-Areal gesucht werden, damit das Denkmal nicht weiter verfällt und es stattdessen zu einem attraktiven Anziehungspunkt mit qualitätsvollem öffentlichem Raum aufgebaut werden kann.

## 7 Fazit

Buchholz i.d.N. stellt einen sehr attraktiven Wohnstandort mit einer insgesamt sehr guten Versorgungsinfrastruktur dar. Die Stadt bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern ebenfalls eine sehr vielseitige Erholungsstruktur und eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen. Die Mittelstadt kann somit als Wohnstandort als ernstzunehmende Alternative zu einer Großstadt wie Hamburg angesehen werden. Die in den letzten Jahren stark ansteigende Bevölkerungszahl unterstreicht das. Allerdings kann sich die Stadt Buchholz i.d.N. nur dann langfristig als attraktiver Wohnstandort durchsetzen, wenn sie aktiv und zeitnah die Wohnungsknappheit bewältigt und ein ausgewogenes Wohnungsangebot für die verschiedenen Nachfragegruppen schafft. Aufgrund der guten Ausgangslage, basierend auf den bestehenden Strukturen, kann Buchholz i.d.N. eine verstärkte Nachverdichtung im Innenstadtbereich durchaus vertragen und somit eine deutlich nachhaltigere und umweltschonendere Siedlungsentwicklung – verglichen zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich – realisieren.

Um auf den bestehenden Wachstumsdruck mit Nachverdichtung zu antworten, muss jedoch stets auf die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen der Stadt zurückgegriffen werden um zukunfts- und bedarfsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Mit den in dieser Thesis aufgestellten Arbeitshilfen und der ganzheitliche Betrachtung aller in dieser Thesis zusammengestellten Rahmenbedingungen kann in Zuge von Nachverdichtung ein hochwertiger und lebenswerter Wohnstandort mit einer hohen Attraktivität für sowohl zukünftige als auch bestehende Anwohner geschaffen werden. Dabei nehmen die erarbeiteten Arbeitshilfen eine zentrale Rolle der Masterthesis zur Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes für Buchholz i.d.N. ein.

Es gibt keine einheitliche Vorgehensart bei der Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes und Städte und Gemeinden setzen oft eine Vielzahl verschiedenster Methoden und Instrumente für Innenentwicklung ein. Die Arbeitshilfen, d.h. das Ablaufschema für nachhaltige Nachverdichtung, der Bewertungsbogen zur systematischen Aufschlüsselung der Potenzialflächen und das Schema der zentralen Wohnansprüche und entsprechende Wohnformen, wurden daher mit dem Ziel aufgestellt, bestehende Strategien und Ansätze auf Buchholz i.d.N. übertragen zu können. Auch wenn diese aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen stetig überprüft und angepasst werden müssen, konnte mit ihnen ein wichtiges Grundgerüst für eine zukünftige, nachhaltige Siedlungsentwicklung für die Stadt geschaffen werden.

Die entwickelten Arbeitshilfen wurden im Anschluss auf ein Teilgebiet im Innenstadtbereich von Buchholz i.d.N. angewandt. Im Zuge dessen wurde eine intensive und systematische Analyse des Teilgebietes durchgeführt um anschließend einen baulichen Entwicklungsplan aufzustellen. Auf insgesamt 17 ermittelten primären Potenzialflächen können mit den aufgezeigten Nachverdichtungsmöglichkeiten 112 bis 181 neue Wohneinheiten mit verschiedensten Wohnformen und Wohnungsgrößen entstehen. Darüber hinaus konnten Defizite bei der Versorgungsinfrastruktur im Teilgebiet erkannt werden, denen im Rahmen des Nachverdichtungskonzeptes zu begegnen ist.

So systematisch und informiert Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Nachverdichtungskonzepten auch vorgehen, ohne eine gleichzeitige, ausgiebige Beteiligung der Bürger zu etablieren sind die Aussichten auf eine erfolgreiche Umsetzung schlecht. Passende Kommunikations- und Aktivierungsstrategien zur Akzeptanzbildung sind daher einer der wichtigsten Aufgabenbereiche der Verwaltungen. Da im Rahmen der Masterthesis nur eine Umsetzung der theoretischen Aspekte eines Nachverdichtungskonzeptes möglich war, wurden in den Arbeitshilfen diesbezüglich jedoch weiterführende Handlungsschritte genannt.

Insgesamt soll diese Arbeit eine Hilfestellung bieten, in Zukunft in Buchholz i.d.N. ein umfangreiches Flächenmanagement zu implementieren. Die Arbeitshilfen können dabei als Werkzeug für eine flächendeckende Ermittlung und Entwicklung von primären und sekundären Potenzialflächen in Buchholz i.d.N. dienen. Langfristig kann so ein Potenzialflächenkataster aufgebaut und dadurch eine effektivere Innenentwicklung ermöglicht werden.

## 8 Quellenverzeichnis

### 8.1 Literatur- und Internetquellen

**apollo real estate GmbH & Co. KG** (2017): Zahlen und Fakten – Wohnmarktbericht Deutschland 2017.

**BAMF (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge)** (2017): Freizügigkeitsmonitoring: Migration von EU-Bürgern nach Deutschland – Jahresbericht 2016. [[https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Broschueren/freizuegigkeitsmonitoring-jahresbericht-2016.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Broschueren/freizuegigkeitsmonitoring-jahresbericht-2016.pdf?__blob=publicationFile)]; Zugriff am 27.02.2018.

**Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr** (o.J.): Flächensparen in der Siedlungsentwicklung. [<https://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/index.php>]; Zugriff am 20.02.2018.

**BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2012): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus – Durchschnittsalter der Bevölkerung, 2012 bis 2035 (Kreise und kreisfreie Städte). [[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Ueber Raumb Beobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download\\_ROP2035/DL\\_ROP2035\\_ uebersicht.html;jsessionid=48A351D9D1888F0D82108AC9BC8E0E53.live21302?nn=444934](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Ueber Raumb Beobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_ uebersicht.html;jsessionid=48A351D9D1888F0D82108AC9BC8E0E53.live21302?nn=444934)]; Zugriff am 01.03.2018.

**BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2014): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. Ein ExWoSt-Fachgutachten. In: ExWoSt-Informationen 46/1. Bonn.

**BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2016<sup>1</sup>): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements. Bonn. Aktenzeichen: 10.04.04.-16.050.

**BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2016<sup>2</sup>): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau, Stadt, Raum, Band 12. Bonn.

**Beek, Sonja** (2010): Stärken von Klein- und Mittelstädten: Eindrücke von der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. In: Starke Klein- und Mittelstädte: Städtebauförderung in ländlichen Räumen Kongress, 22. Juni 2010, Berlin. S. 24-29.

**BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)** (o.J.): Schwerpunktthema "Stadtumbau in Klein- und Mittelstädten im Strukturwandel". [[https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauWest/Praxis/Schwerpunktthemen/03klein\\_und\\_mittelstaedte/kleinstaedte\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauWest/Praxis/Schwerpunktthemen/03klein_und_mittelstaedte/kleinstaedte_node.html)]; Zugriff am 22.04.2018.

**BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)** (2014): Die Wohnraumförderung der Bundesregierung. [<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/kurzinfo/>]; Zugriff am 15.02.2018.

**Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens (Hrsg.)** (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement: Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin.

**BPB (Bundeszentrale für politische Bildung)** (2015): Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur. [<http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>]; Zugriff am 30.02.2018.

**BPB (Bundeszentrale für politische Bildung)** (2018<sup>1</sup>): Zahlen zu Asyl in Deutschland. [<https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/flucht/218788/zahlen-zu-asyl-in-deutschland>]; Zugriff am 25.02.2018.

**BPB (Bundeszentrale für politische Bildung)** (2018<sup>2</sup>): Arbeitslose und Arbeitslosenquote. [<http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61718/arbeitslose-und-arbeitslosenquote>]; Zugriff am 15.06.2018.

**Brüdgam, Bettina** (2016): Schwerpunktthema Verdichtung. In: Hamburger Grundeigentum: Wissen rund um die Immobilie 11/2016. Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Berlin. S. 6-11.

**Buchholz Connect** (2018): Tigerbrücke vom Schotterparkplatz gesperrt. In: Buchholz Connect, 07.06.2018. [<http://buchholzconnect.de/2018/06/07/tigerbruecke-vom-schotter-parkplatz-gesperrt/>]; Zugriff am 15.06.2018.

**Bundesagentur für Arbeit** (2018<sup>1</sup>): Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte. [<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaef-tigung/Beschaef-tigte/Beschaef-tigte-Nav.html>]; Zugriff am 15.06.2018.

**Bundesagentur für Arbeit** (2018<sup>2</sup>): Arbeitslose und Unterbeschäftigung. [<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Arbeitslose-und-gemeldetes-Stellenangebot/Arbeitslose/Arbeitslose-Nav.html>]; Zugriff am 15.06.2018.

**von Einem, Eberhard (Hrsg.)** (2016): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Springer VS, Berlin.

**Eurostat** (2017<sup>1</sup>): Statistiken zu Wanderungen und Migrantenbevölkerung. [[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Migration\\_and\\_migrant\\_population\\_statistics/de](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics/de)]; Zugriff am 25.02.2018.

**Eurostat** (2017<sup>2</sup>): Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsalterung. [[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Population\\_structure\\_and\\_ageing/de](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Population_structure_and_ageing/de)]; Zugriff am 30.02.2018.

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH** (2014): Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Buchholz in der Nordheide im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) – Teil 1: Analysen und Prognosen. Hamburg.

**Fahle, Bernd; Burg, Stefanie** (2014): Unternehmung Innenstadt – Management der Innenstadtentwicklung von Mittelstädten. Wüstenrot Stiftung, Berlin.

**Freiling, Jörg; Reckenfelderbäumer, Martin** (2009): Markt und Unternehmung – Eine marktorientierte Einführung in die Betriebswirtschaftslehre. Gabler Verlag, Wiesbaden.

**Friedrich, Lena** (2008): Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. In: Working Paper 21. Integrationsreport Teil 4. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Nürnberg.

**Geipel, Kaye** (2016): Verdichtung ohne Qualität? In: Bauwelt Heft 290, 12.2016, S. 16-23. [<http://www.bauwelt.de/dl/1008629/artikel.pdf>]; Zugriff am 25.05.2018.

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH** (2012): Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel – Endbericht. Hamburg.

**Hoetzel, Dagmar** (2014): Raus aus der Demografie-Falle. In: Bauwelt Heft 17-18.2014, 09.05.2014, S. 22-29. [<http://www.bauwelt.de/themen/Raus-aus-der-Demografie-Falle-Europas-12-Regionale-2016-Zukunft-Einfamilienhausgebiete-2089922.html>]; Zugriff am 10.04.2018.

**IHK Lüneburg-Wolfsburg** (2017): Kaufkraftdaten im Vergleich. [<https://www.ihk-lueneburg.de/produkte/Interessenvertretung/Standpunkte-und-Analysen/Kaufkraftdaten-im-Vergleich/859564>]; Zugriff am 01.06.2018.

**IHK Nürnberg für Mittelfranken** (o.J.): Was ist ein städtebaulicher Vertrag? [<https://www.ihk-nuernberg.de/de/IHK-Magazin-WiM/WiM-Archiv/WIM-Daten/2009-09/FAQ/Was-ist-ein-staedtebaulicher-Vertrag-.jsp>]; Zugriff am 10.04.2018.

**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.** (2016): Wohnungsmangel in Deutschland. In: Iwd, 22.06.2016. [<https://www.iwd.de/artikel/wohnungsmangel-in-deutschland-288833/>]; Zugriff am 10.03.2018.

**Investitions- und Förderbank Niedersachsen** (2016): Wohnungsmärkte in Niedersachsen – Perspektive 2035. [<https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Perspektiven-der-niedersaechsischen-Wohnungsmärkte.pdf>]; Zugriff am 10.06.2018.

**Kleppe, John** (2016): Dichte im internationalen Stadt-Vergleich. In: Bauwelt Heft 290, 12.2016, S. 64-71. [<http://www.bauwelt.de/artikel/Dichte-im-internationalen-Stadt-Vergleich-2539533.html>]; Zugriff am 25.05.2018.

**Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO (Hrsg.), Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP (Hrsg.)** (2014): Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation. Argumentarium und Wegweiser. Vdf Hochschulverlag, Zürich.

**KoRIS Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung** (2011): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Buchholz in der Nordheide. Hannover.

**Kröhnert, Steffen** (o.J.): Reurbanisierung. Berlin-Institut. [<https://www.berlin-institut.org/publikationen/rezensionen/reurbanisierung.html>]; Zugriff am 04.04.2018.

**KVN (Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen)** (o.J.): Bedarfsplanung. [<http://www.kvn.de/Praxis/Bedarfsplanung/>]; Zugriff am 05.06.2018.

**Land Niedersachsen** (2015): Der demografische Wandel in Niedersachsen. [[https://www.niedersachsen.de/startseite/themen/demografie\\_und\\_regionalentwicklung/dynamisches\\_niedersachsen/demografie\\_niedersachsen/demografischer-wandel-in-niedersachsen-146677.html](https://www.niedersachsen.de/startseite/themen/demografie_und_regionalentwicklung/dynamisches_niedersachsen/demografie_niedersachsen/demografischer-wandel-in-niedersachsen-146677.html)]; Zugriff am 20.02.2018.

**Landesausschuss der Ärzte und Krankenkassen in Niedersachsen** (2018): Bedarfsplanung in der vertragsärztlichen Versorgung – Fortschreibung Nr. 01/2018.

**Landkreis Harburg** (2007): RROP 2007 – Plankarte. [<https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionalplanung-901000259-20100.html?rubrik=901000076>]; Zugriff am 25.05.2018.

**Landkreis Harburg** (2013<sup>1</sup>): Landkreis Harburg: Landschaftsrahmenplan 2013. [<https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/landschaftsrahmenplan-901000579-20100.html>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Landkreis Harburg (Hrsg.)** (2013<sup>2</sup>): Landkreis Harburg: Landschaftsrahmenplan 2013 – Karte 4: Klima und Luft. [<https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/landschaftsrahmenplan-901000579-20100.html>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Landkreis Harburg** (2013<sup>3</sup>): Geoportal Landkreis Harburg – Landschaftsrahmenplan 2013. [[http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal\\_Harburg/newVersion\\_1.4.6/portalc onfigs/ simpleTree/index.html?layerIDs=487,353020&visibility=true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=4](http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalc onfigs/ simpleTree/index.html?layerIDs=487,353020&visibility=true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=4)]; Zugriff am 20.06.2018.

**Landkreis Harburg** (2017): Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg geht an den Start. [<https://www.landkreis-harburg.de/portal/meldungen/kommunale-wohnungsbaugesellschaft-fuer-den-landkreis-harburg-geht-an-den-start-901003113-20100.html>]; Zugriff am 25.06.2018.

**LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen)** (2013): Bevölkerungsvorausberechnungen für Niedersachsen – 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. [<https://www.statistik.niedersachsen.de/themenbereiche/bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnungen/bevoelkerungsvorausberechnungen-fuer-niedersachsen-90671.html>]; Zugriff am 20.02.2018

**LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen)** (2016<sup>1</sup>): Lebendgeborene und Gestorbene nach Geschlecht; Geburtensaldo (Gemeinde; Zeitreihe). [<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>]; Zugriff am 20.05.2018.

**LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen)** (2016<sup>2</sup>): Zuzüge und Fortzüge und Saldo nach Geschlecht (Gemeinde; Zeitreihe). [<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>]; Zugriff am 20.05.2018.

**LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen)** (2016<sup>3</sup>): Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gemeinde). [<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Machleidt GmbH** (2017): Bahnhofsumfeld Buchholz – Städtebaulich-landschaftsplanerischer und verkehrlicher Rahmenplan. Berlin.

**Menzel, Jochen** (2008): Wie nachhaltig nutzt Hamburg seine Fläche? – Kurzstudie. Hamburg.

- Metropolregion Hamburg (Hrsg.)** (2017): Leitprojekt Innenentwicklung – Ergebnisse und Empfehlungen. Wedel.
- Müller, Benedikt** (2016): Zwei Millionen Wohnungen in Deutschland stehen leer. In: Süddeutsche Zeitung, 13.09.2016. [<http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bundesamt-fuer-bauwesen-und-raumordnung-zwei-millionen-wohnungen-in-deutschland-stehen-leer-1.3159646>]; Zugriff am 22.02.2018.
- Müller, Petra Lea** (2015): Urbane Ressourcen – Aufstocken, verdichten, umnutzen. Rudolf Müller GmbH & Co.KG. Köln.
- Planerwerkstatt 1, Stadt Buchholz i.d.N.** (2001+2017): Flächennutzungsplan 2020 (2001) inkl. 16. Änderung (2017). [[https://www.buchholz.de/regional/bauleitplanung/flaechennutzungsplan\\_2020\\_2001\\_-3000040-20101.html?plantyp=f&titel=Flächennutzungsplan+2020+%282001%29&](https://www.buchholz.de/regional/bauleitplanung/flaechennutzungsplan_2020_2001_-3000040-20101.html?plantyp=f&titel=Flaechennutzungsplan+2020+%282001%29&)]; Zugriff am 22.05.2018.
- Portz, Norbert** (2011): Stadtentwicklung in Mittel- und Kleinstädten: Chancen und Herausforderungen. In: Stadtentwicklung – Chancen und Herausforderungen. vhw FWS 3/Mai 2011, S. 115-118.
- Prognos AG** (2017): Studie Wohnungsbautag 2017: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten – Endbericht. Stuttgart/Freiburg.
- Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH** (2010): Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Wedel.
- Ring, Kristien (Hrsg.); Berlin in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.)** (2015): Urban Living: Strategien für das zukünftige Wohnen. Jovis, Berlin.
- Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration** (2017): Fakten zur Einwanderung in Deutschland. [[https://www.svr-migration.de/wp-content/uploads/2017/11/SVR\\_Fakten\\_zur\\_Einwanderung.pdf](https://www.svr-migration.de/wp-content/uploads/2017/11/SVR_Fakten_zur_Einwanderung.pdf)]; Zugriff am 25.02.2018.
- Schader-Stiftung** (2005): Wandel der Lebensstile. [<http://archiv.schader-stiftung.de/wohnwandel/836.php>]; Zugriff am 10.04.2018.
- Schmitz-Veltin, Ansgar** (2011): Gesellschaft im demographischen Wandel – Szenarien zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion. Mannheim.
- Scholich, Dietmar; Neubert, Lena (Hrsg.)** (2013): Nachhaltiges Flächenmanagement. Flächensparen, aber wie? Peter Land GmbH, Frankfurt am Main.

**Schreier, Margrit** (2014): Varianten qualitativer Inhaltsanalyse – Ein Wegweiser im Dickicht der Begrifflichkeiten. In: Forum Qualitative Sozialforschung, Volume 15, Nr. 1, Art. 18.

**SHP Ingenieure** (2014): Buchholz in der Nordheide – Mobilitätskonzept. Hannover. [<https://www.buchholz.de/portal/seiten/mobilitaetskonzept-2025-903000550-20101.html>]; Zugriff am 22.06.2018.

**Stadt Bocholt** (2016): Leitlinien der Stadt Bocholt zur Nachverdichtung im unbepflanzten und bepflanzten Innenbereich zur Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten auf Wohnbaugrundstücken gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.03.2016. [[https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich\\_30/Dokumente/bocholt\\_rathaus\\_planen\\_LeitlinienNachverdichtung\\_20160316.pdf](https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich_30/Dokumente/bocholt_rathaus_planen_LeitlinienNachverdichtung_20160316.pdf)]; Zugriff am 20.04.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (o.J.<sup>1</sup>): Förderprogramm „Stadtklima Buchholz“. [<https://www.buchholz.de/rathaus/planen-bauen-umwelt-und-baubetriebe/umwelt-natur-und-stadtklima/stadtklima/foerderprogramm-stadtklima-buchholz-/>]; Zugriff am 25.05.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (o.J.<sup>2</sup>): Förderprogramm Stadtumbau-West. [<https://www.buchholz.de/portal/seiten/foerderprogramm-stadtumbau-west-903000665-20101.html>]; Zugriff am 25.06.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (1967): Bebauungsplan Wiesenstraße-Heidekamp (1967). [[https://www.buchholz.de/regional/bauleitplanung/suche.html?total=80&p=4&mr\\_medium=&suchwort=&ortschaft=20110&status=1&action=1&naviID=3000164&plantyp=b](https://www.buchholz.de/regional/bauleitplanung/suche.html?total=80&p=4&mr_medium=&suchwort=&ortschaft=20110&status=1&action=1&naviID=3000164&plantyp=b)]; Zugriff am 02.07.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (2015): Buchholz wächst natürlich. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buchholz 2030 – Endbericht. [<http://ostring-buchholz.de/wp-content/uploads/2015/04/20150323-ISEK-Buchholz-2030-Endbericht.pdf>]; Zugriff am 25.05.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (2016<sup>1</sup>): Zahlen, Daten, Fakten. [<https://www.buchholz.de/portal/seiten/zahlen-daten-fakten-903000398-20101.html>]; Zugriff am 20.04.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (2016<sup>2</sup>): Veloroutenkonzept. [<https://www.buchholz.de/rathaus/planen-bauen-umwelt-und-baubetriebe/planen/verkehrsplanung/masterplan-radverkehr-veloroutenkonzept/>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (2018<sup>1</sup>): Buchholz 2025plus. [<https://www.buchholz.de/portal/seiten/buchholz-2025plus-903000553-20101.html>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Stadt Buchholz i.d.N.** (2018<sup>2</sup>): Einführung und Diskussion der Varianten zur Wohnbauentwicklung und Ortsumfahrung. [<https://www.buchholz.de/portal/seiten/buchholz-2025plus-903000553-20101.html>]; Zugriff am 20.06.2018.

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder** (2018<sup>1</sup>): Baugenehmigungen: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden (Jahressumme): Gemeinden, Samt-/Verbandsgemeinden. [<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=56CBAA22D02FE51EE344F35F892652C6.reg1?operation=abruftabelleAbrufen&selectionname=31111-01-02-5&levelindex=1&levelid=1530679056435&index=2>]; Zugriff am 25.06.2018.

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder** (2018<sup>2</sup>): Baufertigstellungen: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden (Jahressumme): Gemeinden, Samt-/Verbandsgemeinden. [<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=DE746664995A623FE930939089275C65.reg1?operation=abruftabelleAbrufen&selectionname=31121-01-02-5&levelindex=1&levelid=1530651771607&index=2>]; Zugriff am 25.06.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2016): In 209.000 Haushalten leben drei oder mehr Generationen. Pressemitteilung Nr. 263, 28.07.2016. [[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/07/PD16\\_263\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/07/PD16_263_122.html)]; Zugriff am 28.02.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2017<sup>1</sup>): Durchschnittsalter in den Bundesländern. [[https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/\\_Grafik/Bevoelkerungsstand\\_ZensusDurchschnittsalter\\_Bundeslaender.png?\\_\\_blob=poster](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/_Grafik/Bevoelkerungsstand_ZensusDurchschnittsalter_Bundeslaender.png?__blob=poster)]; Zugriff am 28.02.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2017<sup>2</sup>): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. [[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile)]; Zugriff am 30.03.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>1</sup>): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes. [[https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/\\_lrbev03.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/_lrbev03.html)]; Zugriff am 26.02.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>2</sup>): Bevölkerungsstand – Durchschnittsalter nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit. [[https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Durchschnittsalter\\_Zensus.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Durchschnittsalter_Zensus.html)]; Zugriff am 26.02.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>3</sup>): Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße. [[https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data;jsessionid=4A77B47FC314635DDF16C88F9D450E98.tomcat\\_GO\\_1\\_1?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data;jsessionid=4A77B47FC314635DDF16C88F9D450E98.tomcat_GO_1_1?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid)

=1518715942634&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=12211-0102&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf]; Zugriff am 10.03.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>4</sup>): Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2017. [[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/05/PD18\\_183\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/05/PD18_183_31121.html)]; Zugriff am: 10.04.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>5</sup>): Gemeindeverzeichnis – Gebietsstand: 31.12.2017 (4. Quartal). [<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/LaenderRegionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Gemeindeverzeichnis.html>]; Zugriff am: 25.04.2018.

**Statistisches Bundesamt** (2018<sup>6</sup>): Siedlungs- und Verkehrsfläche: Bundesländer, Stichtag (bis 31.12.2015), Nutzungsarten. [[https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabellen/331\\*](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabellen/331*)]; Zugriff am: 25.05.2018.

**UmbauStadt GbR, Regionalverband FrankfurtRheinMain** (Hrsg.) (2016): Potenziale für zusätzlichen Wohnraum im Siedlungsbestand der 50er- bis 70er-Jahre – Ergebnisse eines Modellprojektes für ein klimagerechtes Flächenmanagement. Frankfurt am Main.

**Umweltbundesamt** (2016): Wohnfläche. [<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1>]; Zugriff am 10.05.2018.

**Umweltbundesamt** (2017<sup>1</sup>): Flächenrecycling und Innenentwicklung. [<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1>]; Zugriff am 23.02.2018.

**Umweltbundesamt** (2017<sup>2</sup>): Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte. [<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#textpart-1>]; Zugriff am 19.03.2018.

**Umweltbundesamt** (2017<sup>3</sup>): Siedlungs- und Verkehrsfläche. [<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-1>]; Zugriff am 20.05.2018.

**Umweltministerium Baden-Württemberg** (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart.

**Weigel, Achim** (2016): Wohnen in Deutschland: Mehr Wohnungen, weniger Leerstand. In: Focus Online, 27.12.2016. [<http://www.focus.de/immobilien/wohnen/statistisches-bundesamt>

-wohnen-in-deutschland-mehr-wohnungen-weniger-leerstand\_id\_6402014.html]; Zugriff am 23.02.2018.

## 8.2 Gesetzestexte

**Baugesetzbuch** der Bundesrepublik Deutschland vom 03. November 2017.

**Niedersächsische Bauordnung** vom 03. April 2012.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung) der Bundesrepublik Deutschland vom 04. Mai 2017.

## 8.3 Deckblatt

**Blättermann, Sascha** (2017): Flächenverbrauch in der Kommune: Nachverdichtung um jeden Preis? In: Politaktiv Blog, 02.05.2017. [<https://www.politaktiv.org/blog/-/blogs/507076>]; Zugriff am 06.03.2018.

## 9 Anhang

### 9.1 Bewertungsbögen der einzelnen Flächen im Teilgebiet

Tabelle 7: **Bewertungsbogen Fläche 1**

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	1	
Flächengröße	1.160 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Stadt	++
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Gewerbegebiet	--
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,10	++
	GFZ: 0,10	++
Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Ungünstiger Grundstückszuschnitt	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.300 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.300 m	0
Grundschule	800 m	+
Weiterführende Schule	1.600 m	0
Erholungsraum	200 m	++
Spielplatz	300 m	++
ÖPNV	550 m	0
Hausarzt	1.200 m	0

<b>Bewertung</b>	
Pluspunkte gesamt	11
Minuspunkte gesamt	-4
<b>Abschließende Punktzahl</b>	<b>7</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 8: Bewertungsbogen Fläche 2

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	2	
Flächengröße	5.482 qm	
Aktuelle Nutzung	Dienstleistung, Gewerbe	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Gewerbegebiet	--
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,07	++
	GFZ: 0,07	++
Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	++
	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.200 m	0
Grundschule	800 m	+
Weiterführende Schule	1.500 m	+
Erholungsraum	220 m	++

Spielplatz	240 m	++
ÖPNV	500 m	+
Hausarzt	1.200 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		-4
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>9</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 9: Bewertungsbogen Fläche 3

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	3	
Flächengröße	4.042 qm	
Aktuelle Nutzung	Dienstleistung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Gewerbegebiet	--
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,17	++
	GFZ: 0,17	++
Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	++
	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.100 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0

Grundschule	600 m	+
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	300 m	++
Spielplatz	180 m	++
ÖPNV	400 m	+
Hausarzt	1.100 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		-4
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>9</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 10: Bewertungsbogen Fläche 4

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	4	
Flächengröße	6.036 qm	
Aktuelle Nutzung	Brache	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Gewerbegebiet	--
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0	++
	GFZ: 0	++
Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Altlasten	--
	Fehlende Erschließung	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Freiflächenbebauung	+

<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.000 m	0
Grundschule	700 m	+
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	400 m	+
Spielplatz	250 m	++
ÖPNV	300 m	++
Hausarzt	1.000 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		-5
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>8</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11: Bewertungsbogen Fläche 5

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	5	
Flächengröße	5.934 qm	
Aktuelle Nutzung	Brache	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Gewerbegebiet	--
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0	++
	GFZ: 0	++
Planungsrechtliche Situation	Planungsrecht schaffen	--
Restriktionen	Lärmbelastung	--
	Altlasten	--



	Fehlende Erschließung	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Freiflächenbebauung	+
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.000 m	0
Grundschule	700 m	+
Weiterführende Schule	1.300 m	+
Erholungsraum	450 m	+
Spielplatz	290 m	++
ÖPNV	280 m	++
Hausarzt	950 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		-5
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>8</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 12: Bewertungsbogen Fläche 6

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	6	
Flächengröße	1.676 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 1	
	Offene Bebauung	

	GRZ: 0,1 GFZ: 0,1	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,07	++
	GFZ: 0,07	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	++
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.400 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.200 m	0
Grundschule	750 m	+
Weiterführende Schule	1.700 m	0
Erholungsraum	200 m	++
Spielplatz	270 m	++
ÖPNV	500 m	+
Hausarzt	1.300 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		14
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>13</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 13: Bewertungsbogen Fläche 7

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	7	
Flächengröße	1.305 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++

B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 1	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,1 GFZ: 0,1	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,11	+ +
	GFZ: 0,11	+ +
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Naturschutz	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.400 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0
Grundschule	750 m	+
Weiterführende Schule	1.700 m	0
Erholungsraum	270 m	+ +
Spielplatz	200 m	+ +
ÖPNV	450 m	+
Hausarzt	1.300 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		12
Minuspunkte gesamt		-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>10</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 14: Bewertungsbogen Fläche 8

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	8	
Flächengröße	1.538 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR Zulässige Vollgeschosse: 1 Offene Bebauung GRZ: 0,1 GFZ: 0,1	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,09	+ +
	GFZ: 0,09	+ +
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Naturschutz	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.300 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.200 m	0
Grundschule	600 m	+
Weiterführende Schule	1.700 m	0
Erholungsraum	200 m	+ +
Spielplatz	270 m	+ +
ÖPNV	500 m	+
Hausarzt	1.300 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		12

Minuspunkte gesamt	-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>	<b>10</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 15: Bewertungsbogen Fläche 9

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	9	
Flächengröße	1.147 qm	
Aktuelle Nutzung	Freifläche	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		0
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0	++
	GFZ: 0	++
Planungsrechtliche Situation	Geltendes Planrecht kann bestehen bleiben	+
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Freiflächenbebauung	+
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.300 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.200 m	0
Grundschule	800 m	+
Weiterführende Schule	1.600 m	0

Erholungsraum	170 m	++
Spielplatz	290 m	++
ÖPNV	550 m	0
Hausarzt	1.200 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		0
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>13</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 16: Bewertungsbogen Fläche 10

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	10	
Flächengröße	4.284 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,10	++
	GFZ: 0,10	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--



Art des Nachverdichtungspotenzials	Aufstockung	++
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	bis 1.400 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.200 m	0
Grundschule	750 m	+
Weiterführende Schule	1.700 m	0
Erholungsraum	230 m	++
Spielplatz	240 m	++
ÖPNV	500 m	+
Hausarzt	1.300 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		14
Minuspunkte gesamt		2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>12</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 17: Bewertungsbogen Fläche 11

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	11	
Flächengröße	3.099 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	

	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,14	++
	GFZ: 0,14	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Aufstockung	++
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.300 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0
Grundschule	600 m	+
Weiterführende Schule	1.600 m	0
Erholungsraum	350 m	+
Spielplatz	110 m	++
ÖPNV	350 m	+
Hausarzt	1.200 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>11</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 18: Bewertungsbogen Fläche 12

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	12	
Flächengröße	2.585 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
		0

<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR  Zulässige Vollgeschosse: 2  Offene Bebauung  GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,15	++
	GFZ: 0,15	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.300 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0
Grundschule	600 m	+
Weiterführende Schule	1.500 m	+
Erholungsraum	280 m	++
Spielplatz	140 m	++
ÖPNV	400 m	+
Hausarzt	1.100 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		13
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>12</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 19: Bewertungsbogen Fläche 13

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	13	
Flächengröße	565 qm	
Aktuelle Nutzung	Grünfläche	
Eigentümer	Stadt	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR Zulässige Vollgeschosse: 2 Offene Bebauung GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0	++
	GFZ: 0	++
Planungsrechtliche Situation	Geltendes Planrecht kann bestehen bleiben	+
Restriktionen	Ungünstiger Grundstückszuschnitt	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Freiflächenbebauung	+
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0
Grundschule	700 m	+
Weiterführende Schule	1.500 m	+
Erholungsraum	270 m	++
Spielplatz	190 m	++
ÖPNV	450 m	+
Hausarzt	1.100 m	0

<b>Bewertung</b>	
Pluspunkte gesamt	16
Minuspunkte gesamt	-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>	<b>15</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 20: Bewertungsbogen Fläche 14

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	14	
Flächengröße	3.211 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	Reines Wohngebiet Zulässige Vollgeschosse: 2 Offene Bebauung GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,07	++
	GFZ: 0,07	++
Planungsrechtliche Situation	Geltendes Planrecht kann bestehen bleiben	+
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.100 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.100 m	0
Grundschule	600 m	+



Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	300 m	++
Spielplatz	180 m	++
ÖPNV	400 m	+
Hausarzt	1.100 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		14
Minuspunkte gesamt		0
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>14</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 21: Bewertungsbogen Fläche 15

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG	
<b>Allgemeines</b>			
Flächennummer	15		
Flächengröße	2.481 qm		
Aktuelle Nutzung	Leerstand		
Eigentümer	Privater Eigentümer		0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>			
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++	
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)		
B-Plan Ausweisung	WR Zulässige Vollgeschosse: 2 Offene Bebauung GRZ: 0,2 GFZ: 0,4		
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,17	+	
	GFZ: 0,38	++	
Planungsrechtliche Situation	Geltendes Planrecht kann bestehen bleiben	+	
Restriktionen	-	0	

Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.100 m	0
Kinderbetreuungsstätte	1.000 m	0
Grundschule	700 m	+
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	400 m	+
Spielplatz	250 m	++
ÖPNV	300 m	++
Hausarzt	1.000 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		14
Minuspunkte gesamt		0
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>14</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 22: Bewertungsbogen Fläche 16

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	16	
Flächengröße	2.455 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	

Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,15	++
	GFZ: 0,29	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Anbau	+
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.000 m	+
Kinderbetreuungsstätte	950 m	0
Grundschule	500 m	++
Weiterführende Schule	1.300 m	+
Erholungsraum	450 m	+
Spielplatz	350 m	+
ÖPNV	250 m	++
Hausarzt	900 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		16
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>15</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 23: Bewertungsbogen Fläche 17

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	17	
Flächengröße	560 qm	
Aktuelle Nutzung	Parkfläche	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++

B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0	++
	GFZ: 0	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Ungünstiger Grundstückszu- schnitt	--
Art des Nachverdichtungs- potenzials	Baulückenschließung	++
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.100 m	0
Kinderbetreuungsstätte	850 m	0
Grundschule	400 m	++
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	500 m	+
Spielplatz	190 m	++
ÖPNV	160 m	++
Hausarzt	1.000 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		17
Minuspunkte gesamt		-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>15</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 24: Bewertungsbogen Fläche 18

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	18	
Flächengröße	6.172 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR Zulässige Vollgeschosse: 2 Offene Bebauung GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,23	+
	GFZ: 0,45	+
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Aufstockung	+ +
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	850 m	0
Grundschule	400 m	+ +
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	500 m	+
Spielplatz	190 m	+ +
ÖPNV	160 m	+ +
Hausarzt	1.000 m	+

<b>Bewertung</b>	
Pluspunkte gesamt	15
Minuspunkte gesamt	-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>	<b>13</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 25: Bewertungsbogen Fläche 19

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	19	
Flächengröße	1.100 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	
	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,4	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,22	+
	GFZ: 0,22	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungs- potenzials	Aufstockung	++
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.100 m	0



Kinderbetreuungsstätte	750 m	0
Grundschule	300 m	++
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	400 m	+
Spielplatz	290 m	++
ÖPNV	60 m	++
Hausarzt	1.100 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		15
Minuspunkte gesamt		-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>13</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 26: Bewertungsbogen Fläche 20

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	20	
Flächengröße	2.242 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	++
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR Zulässige Vollgeschosse: 1 Offene Bebauung GRZ: 0,3 GFZ: 0,3	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,29	+
	GFZ: 0,29	++
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--

Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Aufstockung	+ +
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	850 m	0
Grundschule	400 m	+ +
Weiterführende Schule	1.400 m	+
Erholungsraum	500 m	+
Spielplatz	190 m	+ +
ÖPNV	160 m	+ +
Hausarzt	1.000 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		16
Minuspunkte gesamt		-2
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>14</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 27: Bewertungsbogen Fläche 21

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	21	
Flächengröße	888 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Wiesenstraße-Heidekamp (1967)	
B-Plan Ausweisung	WR	
	Zulässige Vollgeschosse: 2	

	Offene Bebauung	
	GRZ: 0,4 GFZ: 0,7	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,35	+
	GFZ: 0,7	+
Planungsrechtliche Situation	Änderung des geltenden Planrechts notwendig	--
Restriktionen	-	0
Art des Nachverdichtungspotenzials	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.200 m	0
Kinderbetreuungsstätte	750 m	0
Grundschule	210 m	++
Weiterführende Schule	1.500 m	+
Erholungsraum	450 m	+
Spielplatz	400 m	+
ÖPNV	120 m	++
Hausarzt	1.200 m	0
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		11
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>10</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 28: Bewertungsbogen Fläche 22

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	22	
Flächengröße	7.309 qm	
Aktuelle Nutzung	Leerstand, Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	

<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,07	+ +
	GFZ: 0,07	+ +
Planungsrechtliche Situation	Grundstück bebaubar nach § 34 BauGB	+
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	+ +
	Neustrukturierung	0
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.000 m	+
Kinderbetreuungsstätte	1.000 m	0
Grundschule	450 m	+ +
Weiterführende Schule	1.300 m	+
Erholungsraum	500 m	+
Spielplatz	280 m	+ +
ÖPNV	200 m	+ +
Hausarzt	950 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		19
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>18</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 29: Bewertungsbogen Fläche 23

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	23	
Flächengröße	6.062 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,07	+ +
	GFZ: 0,07	+ +
Planungsrechtliche Situation	Grundstück bebaubar nach § 34 BauGB	+
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	+ +
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	900 m	+
Kinderbetreuungsstätte	800 m	0
Grundschule	600 m	+
Weiterführende Schule	1.200 m	+
Erholungsraum	500 m	+
Spielplatz	550 m	0
ÖPNV	250 m	+ +
Hausarzt	800 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		16
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>15</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 30: Bewertungsbogen Fläche 24

BEWERTUNGSKRITERIEN		BEWERTUNG
<b>Allgemeines</b>		
Flächennummer	24	
Flächengröße	3.887 qm	
Aktuelle Nutzung	Wohnung	
Eigentümer	Privater Eigentümer	0
<b>Städtebauliche Kriterien</b>		
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche	+ +
B-Plan	Kein B-Plan	
B-Plan Ausweisung	-	
Städtebauliche Dichte	GRZ: 0,08	+ +
	GFZ: 0,08	+ +
Planungsrechtliche Situation	Grundstück bebaubar nach § 34 BauGB	+
Restriktionen	Sanierungsbedarf bei zu erhaltenen Strukturen	--
Art des Nachverdichtungspotenzials	Ergänzender Neubau	+ +
<b>Vorhandene Versorgungsinfrastruktur</b>		
Lebensmitteleinzelhandel	1.000 m	+
Kinderbetreuungsstätte	700 m	0
Grundschule	500 m	+ +
Weiterführende Schule	1.300 m	+
Erholungsraum	450 m	+
Spielplatz	500 m	+
ÖPNV	170 m	+ +
Hausarzt	900 m	+
<b>Bewertung</b>		
Pluspunkte gesamt		18
Minuspunkte gesamt		-1
<b>Abschließende Punktzahl</b>		<b>17</b>

Quelle: Eigene Darstellung

## Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass die vorliegende Masterthesis ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst wurde und nur die von mir angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet wurden. Alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus fremden Quellen (gedruckten oder im Internet verfügbaren Werken) entnommen wurden, sind als solche eindeutig kenntlich gemacht. Dies gilt auch für sämtliche Abbildungen und Tabellen.

Hamburg, den 21.08.2018

Janine Gehl