



Typische „Problemimmobilie“ im Kehdinger Land
© FORUM. Matthes | Maleike | Karsten GbR

Kernaussage

Das Projekt hat maßgeblich dazu beigetragen, umfangreiche Planungs- und Abstimmungsbedarfe zur Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnraum bei den Entscheidungsträgern bewusst zu machen. Das Erfordernis hierfür Datengrundlagen zu schaffen, ihre Entwicklung mit einem regelmäßigen Monitoring zu beobachten und die Ergebnisse zu nutzen, um die verankerte Planungshoheit wahrzunehmen, ist deutlich geworden.

Kontakt

Samtgemeinde Nordkehdingen,
Ansprechpartner: Edgar Goedecke
E-Mail: e.goedecke@nordkehdingen.de
Webpräsenz: <https://www.nordkehdingen.de/index.php/leitprojekt-wohnen-mrh.html>



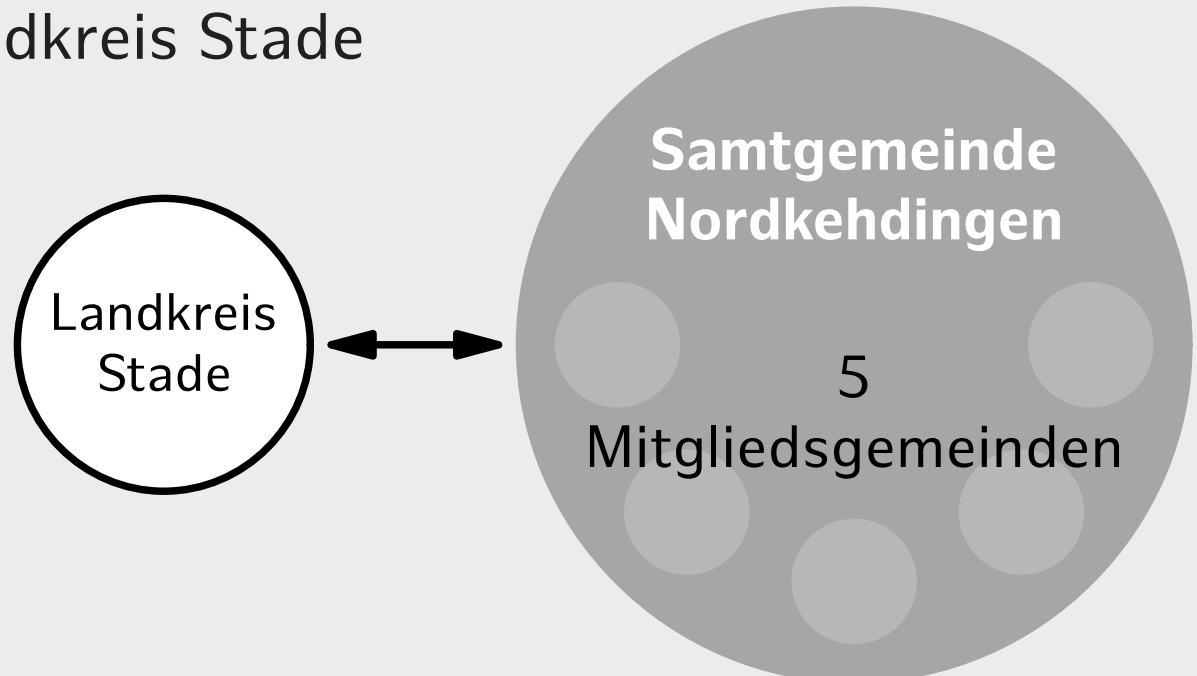
„Die unterschiedlichen Wohnformen – für jüngere Singles, Senior:innen, Familien, Wohnraum, der ein Betreuungsangebot bietet und dies in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern oder in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden – müssen sich auch in unseren Dörfern finden, damit die Lebensqualität erhalten bleibt“
Erika Hatecke, Samtgemeindebürgermeisterin



Kurzbeschreibung

Die Samtgemeinde Nordkehdingen im ländlich geprägten Kehdinger Land stellt sich den Herausforderungen eines Bevölkerungsrückgangs, Überalterungstendenzen und einer geringen Bevölkerungsdichte. Der Fokus des Projektes liegt dementsprechend auf dem Umgang mit sogenannten „Problemimmobilien“. Es wird eine darauf ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgt, die die Innenentwicklung und die Reduzierung der Flächenversiegelung priorisiert. Dabei werden insbesondere auch Bestandsbauten und Baulücken einbezogen, um die regionaltypische Struktur zu erhalten und dementsprechend weiterzuentwickeln. Um den Anforderungen gerecht zu werden, ist ein Katalog von Grundlagendaten (Einwohner, Einwohnerprognose, Wohnungsleerstände, Baulücken, Nachfragebedarfe) zu erfassen und durch ein Monitoring kontinuierlich fortzuschreiben. Zur Orientierung hat eine exemplarische Datenerfassung stattgefunden.

Projekträger: Samtgemeinde Nordkehdingen
Projektpartner: Gemeinden Balje, Flecken Freiburg (Elbe), Krummendeich, Oederquart, Wischhafen, Landkreis Stade



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Austausch mit örtlichen Bürgermeister:innen und Ratsmitgliedern zur Problemorientierung
- Einbindung von Vertreter:innen der Baugenehmigungsbehörde, unteren Regionalplanung und unteren Denkmalbehörde



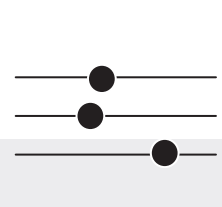
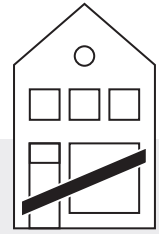
Ausgangslage

- Entwicklung von Wohnraumleerständen, „Problemimmobilien“ (Leerstand, bauliche Verwahrlosung) und „Risikoimmobilien“ (drohender Leerstand, lediglich von ein bis zwei Personen 80 Jahre und älter bewohnt)
- Befürchtung einer Zunahme dieser Missstände aufgrund von Einwohner- und Wohnraumbedarfsprognose und zeitgleicher Nachfrage nach Neubaugrundstücken
- Periphere Lage außerhalb der Entwicklungsbereiche der Metropolregion Hamburg mit schlechter Erreichbarkeit
- Wenige Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort
- Insgesamt unterdurchschnittliche Entwicklung wirtschaftlicher und demographischer Parameter
- Drohende Abwärtsspirale: hoher Fachkräftemangel, Mangel an Perspektiven und Abwanderung verstärken sich gegenseitig
- Intakte Natur und Landschaft, Erholungs-, Freizeit- und Ausgleichsräume vorhanden
- Bildung von Verdichtungsansätzen als Ankerpunkte der Siedlungsentwicklung um Klein- und Mittelstädte vs. beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten ländlicher Gemeinden (Eigenentwicklung)
- Wanderungsprozesse in der MRH: Wohnungsengpässe in Metropole vs. Leerstand im ländlichen Raum
- Wie stellt sich ein regionaler Stabilisierungsbedarf auf der lokalen Ebene dar und wie kann eine nachhaltige Stabilisierungsstrategie aussehen?
- Klärung der Problemstellung bedarf adäquate kommunalpolitische Handlungsstrategie



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Erfassung von Baulücken, Wohnungsleerständen und „Problem- und Risikoimmobilien“ und Darstellung in Übersichtskarten > Hinweise auf weiteren Planungsbedarf für städtebauliche Entwicklung
- Erfassung zusätzlich verfügbarer Baulücken durch Abgrenzung der beplanten und unbeplanten Innenbereiche zum Außenbereich
- Verbindliche Regelungen schaffen: Aufstellung von Bebauungsplänen (§§ 13a, 30 BauGB), städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB (Abgrenzungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung) oder Außenbereichssatzungen (§35 BauGB)
- Regelmäßige Erfassung und Auswertung von Wohnungsleerständen und „Problem- und Risikoimmobilien“
- Im Bedarfsfall: Objekte in Fallbearbeitung überleiten, Ansprache von Eigentümer:innen und gemeinsame Erörterung von Lösungsmöglichkeiten
- Beobachtung der Entwicklungen, ggf. Ankündigung und Durchsetzung städtebaulicher Gebote
- Vertreter:innen der Samtgemeinde und Mitgliedsgemeinden sind bemüht, baurechtlich den Interessen von Immobilieneigentümer:innen Rechnung zu tragen (Bebauung von Baulücken, Nutzung von Bestandsimmobilien im Außenbereich, Erweiterung von kleinen Siedlungsbereichen im Rahmen der Eigenentwicklung)



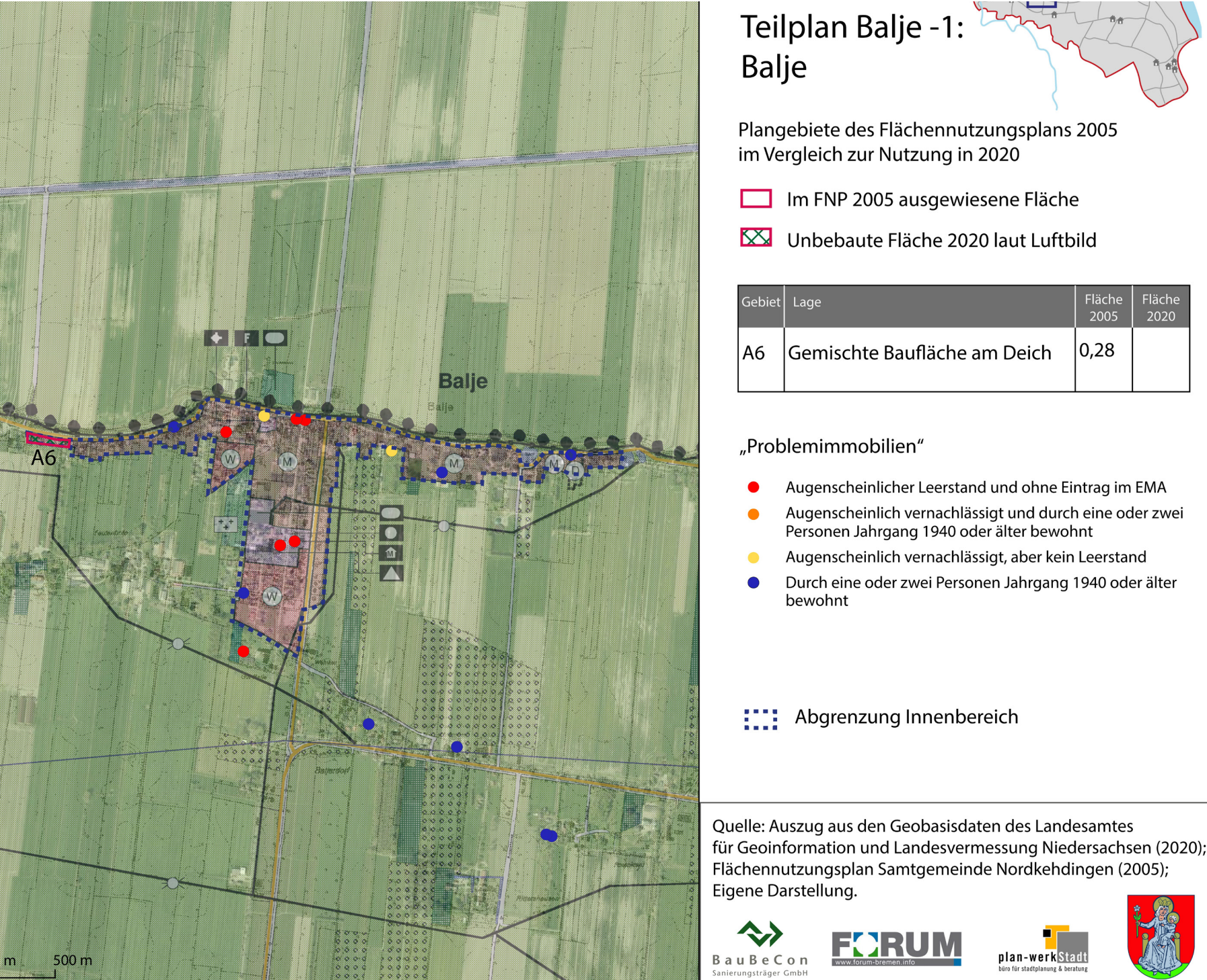
Prozessgestaltung

- Kartographische Bestandserfassung von Leerstand und Sanierungsbedarf des baulichen Bestandes im gesamten Nordkehdinger Siedlungsgebiet
- Identifizierung von „Problemimmobilien“ durch Bevölkerungs- und Datenanalyse
- Ergänzung und Abgleich der Ergebnisse durch Einzelgespräche mit Bürgermeister:innen der Mitgliedsgemeinden und Genehmigungsbehörden des Landkreises Stade
- Erörterung Städtebaulicher Zielentwicklung sowie gemeinsamer Handlungsstrategie zur Siedlungsentwicklung und zum Umgang mit „Problemimmobilien“ mit Vertreter:innen von Gemeinden, Samtgemeinde und Landkreis
- Verdeutlichung von Bewusstseinsdefizit im politischen Raum, fehlenden Information über gesetzliche Rahmenbedingungen, Kooperationsvorbehalten zwischen beteiligten Behörden, unzureichend wahrgenommene Planungsanforderungen
- Informationsveranstaltungen zur Schaffung eines Problembewusstseins
- Austausch zwischen maßgeblichen Dienststellen, um Hintergrundwissen zu vermitteln und Akzeptanz für vertretene Positionen zu schaffen
- Schaffung von Bewusstsein für umfassendere Betrachtung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum
- Ansatz: Schaffung neuer Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen im Rahmen der Innenentwicklung und nachhaltigen (Neubau-)Strategien



Empfehlungen und Ausblick

- Bewusstseinsbildung bei den Entscheidungsträgern unabdingbar
- Wahrnehmung der Planungshoheit, zur Sicherung von Entwicklungszielen der Gemeinden
- Abgrenzung von Innenbereichen zu Außenbereich, um das Ziel sanieren, nachverdichten, umbauen, umnutzen, Konversion und Aufstockung vor Flächenverbrauch durch Neubaugebiete zu fokussieren
- Erfassung und Vermarktung von Baulücken
- Regelmäßige Erfassung und Bewertung von Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsleerständen und „Problemimmobilien“
- Überführung betroffener Objekte in Fallbearbeitung
- Erarbeitung und Fortschreibung eines Siedlungsentwicklungskonzepts als fachplanerische Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Aufbau eines Baulücken- und Leerstandskatasters für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden auf Grundlage des Baulücken- und Leerstandskataster des Landes Niedersachsen
- Kooperationen der Programmnutzer, um dieses Angebot des Landes Niedersachsen weiterzuentwickeln
- Bereitstellung personeller Ressourcen für künftige Bearbeitung der Problemlage



Bestandserfassung „Problem- und Risikoimmobilien“
© planwerkStadt, büro für stadtplanung und beratung