

INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE IN OBERNDORF DEMOGRAFIE- UND LEERSTANDSKATASTER

Dorferneuerung Oberndorf

Juni 2011



_ Auftraggeber

Gemeinde Oberndorf
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Am Dobrock
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
Telefon: 04777 801 136
www.am-dobrock.de
Ansprechpartner: Jörg Jungclaus, jjungclaus@am-dobrock.de

_ Planungsbüro

Institut für Partizipatives Gestalten
Sonja Hörster & Jascha Rohr GbR
Alte Ziegelei 6 - 26197 Huntlosen
Telefon: 04487 999 690
www.partizipativ-gestalten.de
Ansprechpartnerin: Sonja Hörster, s.hoerster@partizipativ-gestalten.de

_ Bewilligungsbehörde

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Otterndorf -
Dezernat 3.1 - Amt für Landentwicklung Bremerhaven
Borriesstraße 46, 27570 Bremerhaven
Tel.: 0471 183 290
www.lgln.niedersachsen.de
Ansprechpartner: Axel Weber, axel.weber@lgln.niedersachsen.de

Die methodische Vorgehensweise zur Erfassung der Innentwicklungspotenziale basiert auf der offiziellen Methodik der bayerischen Arbeitshilfe zum Kommunalen Flächenressourcen-Management und den Forschungsarbeiten von Baader Konzept.

Dorfentwicklung Oberndorf

Teil 1: Rahmenbedingungen, Gestaltungsprozess und Themenfelder

_ Inhaltsverzeichnis

Innenentwicklungspotentiale in Oberndorf	5
Intention	5
Verfahrensschritte zur Innenentwicklung	6
Vorgehen	7
Bestandsaufnahme	7
Analyse & Auswertung	8
Planungsprozess	8
Ergebnisse	9
Das ‚Oberndorfer Leerstandsphänomen‘	11
Innenentwicklungspotentiale im Bestand	14
Analyse & Auswertung	17
Wohnbaulandbedarfsrechnung	17
Wohnbaulandpotential und Wohnbaulandbedarf in Oberndorf	20
Empfehlungen für Oberndorf	21
Empfehlungen aus der Planungswerkstatt	21
Empfehlungen des IPG	22

Innenentwicklungspotentiale in Oberndorf

Intention

Unsere Gesellschaft verändert sich. In Deutschland werden wir seit einiger Zeit und vor Allem in den nächsten Jahrzehnten insgesamt weniger und dabei älter (und in unseren Lebensformen bunter!). Ganz besonders auf dem Land und für viele Dörfern hat das enorme Folgen: viele Gemeinden erleben einen Einwohnerschwund und damit einhergehend eine schleichende Veränderung der Ortskerne. Immer mehr Häuser stehen leer, Neubaugebiete füllen sich nicht mehr.

In den vergangenen Jahren ist daher das Thema „Innenentwicklung“ immer mehr in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Ziel der Innenentwicklung ist es, die Lebendigkeit von Dörfern zu erhalten, indem man die Nachnutzung und Umnutzung von z.B. Baulücken, leer stehenden Häusern, Althofstellen, Scheunen und gewerblichen Brachflächen unterstützt und dem Neubau „auf der grünen Wiese“ bzw. der Ausweisung neuer Neubaugebiete vorzieht.

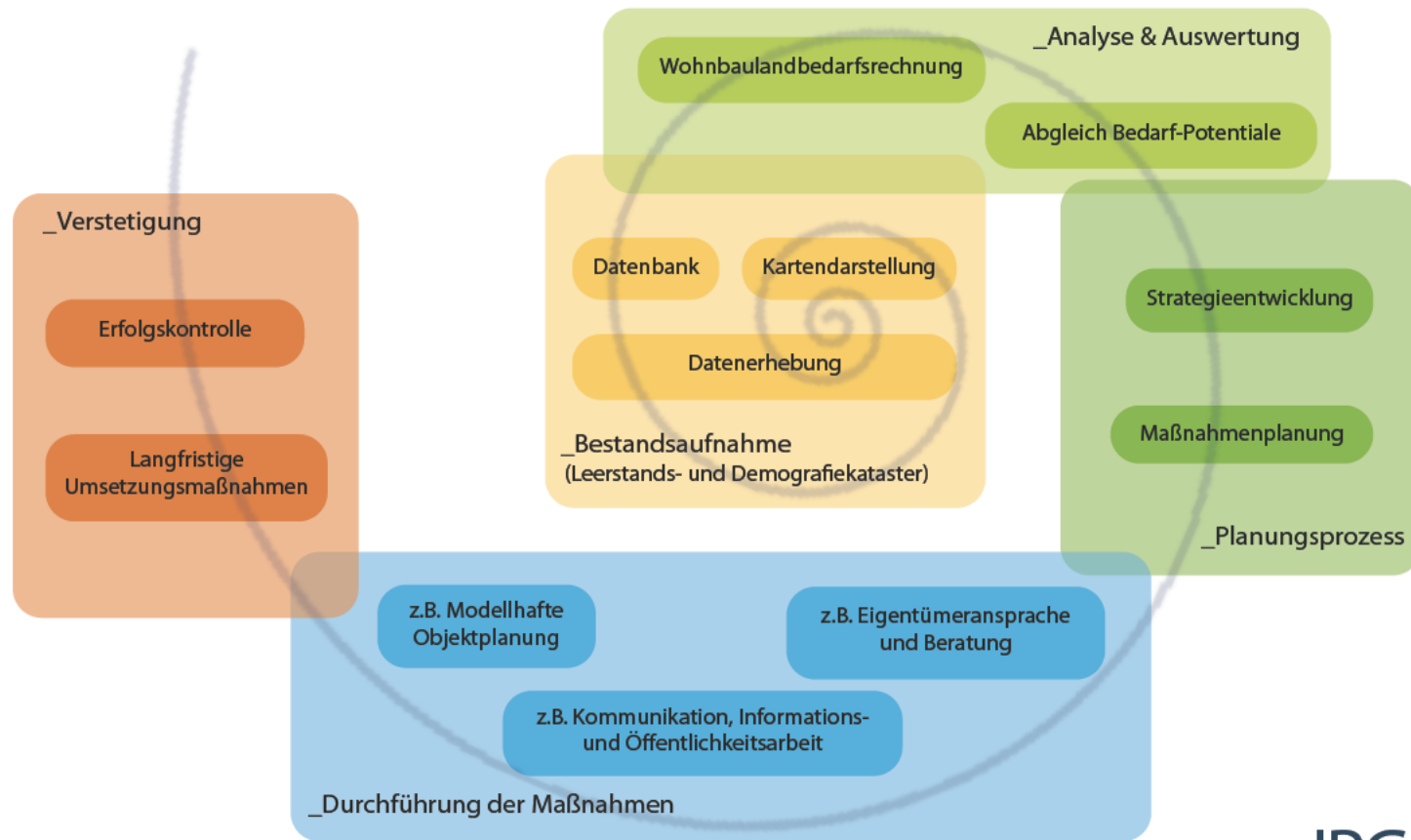
Eine Bestandsaufnahme der Häuser und Flächen, die schon heute nach- oder umgenutzt werden können, fördert oft erstaunliche Schätze in der Gemeinde hervor, so genannte Innentwicklungspotentiale, die das Dorf nicht kurzfristig, sondern auf lange Sicht, stärken. Daher ist das Thema „Innenentwicklung“ auch Förderschwerpunkt der aktuellen Dorferneuerungsplanung in Niedersachsen.

Auch in Oberndorf sind Leerstände und zum Verkauf stehende Häuser zu vermelden sowie demografisch bedingte zukünftige Leerstände zu erwarten. Im vergangenen Jahr konnten 12 Häuser verkauft werden, was sehr positiv ist und auch so wahrgenommen wird. Dennoch ist es wichtig, die aktuellen, überregional bedingten Entwicklungen im Auge zu haben und sich aktiv mit diesem Thema auseinander zu setzen.

Während der Arbeit des Arbeitskreises Dorferneuerung sind der Umgang mit dem demografischen Wandel, den (zu erwartenden) Leerständen, eine positive Innenentwicklung von Oberndorf und die Förderung von Zuzug beständig diskutiert worden. Die grundsätzliche Haltung, auch mit Hilfe der Dorfentwicklungsplanung den Zuzug nach Oberndorf zu fördern und somit zumindest ein Gleichbleiben, wenn nicht sogar ein Wachstum der Einwohnerzahlen zu erreichen, wurde im Arbeitskreis einstimmig zum Ausdruck gebracht. Auch für die künftige (auch gemeindeübergreifende) Bauleitplanung sind nachhaltige Erkenntnisse über die Innenentwicklungspotentiale einer Gemeinde unabdingbar.

Intention des Fachbeitrages ist es, die Innentwicklungspotentiale von Oberndorf zu ermitteln, sie zu analysieren und auszuwerten und auf dieser Grundlage aufbauend in der weiteren Dorferneuerungsplanung die Entwicklung einer Strategie und die Planung von Maßnahmen zu ermöglichen, die dann innerhalb der Förderphase zur Dorferneuerung angegangen und durch ihre Umsetzung zur positiven (Innen-)Entwicklung von Oberndorf beitragen.

Verfahrensschritte zur Innenentwicklung



Vorgehen

Folgende Arbeiten wurden zur Erstellung des Demografie- und Leerstandskatasters durchgeführt:

_ Bestandsaufnahme

_ Auswertung von Melderegisterdaten

- Häuser ohne gemeldete Bewohner (möglicher Leerstand)
- Häuser, in denen der/die jüngste Bewohner_in 75 Jahre ist (mögliches Leerstandsrisiko)

_ Vorbereitung der Flurkarte

- insgesamt 9 Flurkarten mit Flurnummern, Straßennamen und Hausnummern, in denen die Leerstands- und die Risikodaten eingetragen wurden und eine Luftbildauswertung vorgenommen wurde

_ Organisation ehrenamtlichen Helfern vor Ort

- Besprechung der Flurkarten mit ortskundigen ehrenamtlichen Helfern vor Ort. Informationen wurden in die Flurkarte und in einen Erhebungsbogen eingetragen

_ Bestandserhebung vor Ort

- 4 Tage Bestandserhebung und Überprüfung der Daten vor Ort per Flurkarte und Erhebungsbogen
- Erfassung der Baulandtypen
- Fotodokumentation der Leerstände
- Eingabe der Daten in die Datenbank
- Darstellung der Ergebnisse in zwei Karten

_ Analyse & Auswertung

- Analyse der Innenentwicklungspotentiale
- Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in Oberndorf (Prognosezeitraum 15 Jahre)
- Vergleich Wohnbaulandbedarf - Innenentwicklungspotentiale
- Ergebnisauswertung Gesamt
- Liste der leerstehend gemeldeten Häuser, die als Ferienhäuser / private Wohnhäuser genutzt werden (für die Samtgemeinde)
- Präsentation / Visualisierte Darstellung der Ergebnisse im Arbeitskreis Dorferneuerung

_ Planungsprozess

- Strategieentwicklung und Maßnahmenplanung als Grundlage für konkrete Umsetzungsprojekte ist mit dem Arbeitskreis in der Planungswerkstatt zur Dorferneuerung erfolgt (siehe auch Entwicklungskonzept Dorferneuerung)

Ergebnisse

Es wurden 12 verschiedene Baulandtypen im Siedlungsbereich als Innenentwicklungspotenziale aufgenommen, in eine Flächenmanagement-Datenbank eingepflegt sowie in zwei Karten dargestellt. Bei den Baulandtypen handelt es sich um folgende Kategorien:

- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbenutzung, Aufgabe absehbar
- Gewerbebrache leerstehend
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Hofstelle ohne Hofnachfolger
- Klassische Baulücke
- Leerstehende Infrastruktureinrichtung
- Leerstehendes Wirtschaftsgebäude Ortsrand
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude Leerstandsrisiko

Mit Stand vom Mai 2010 lagen insgesamt 157 Datensätze aus Oberndorf vor. Jeder Datensatz steht für eine Innenentwicklungspotenzialfläche auf Basis eines Flurstückes.

Von den 12 vorgegebenen Baulandtypen kamen alle bis auf „leerstehende Infrastruktureinrichtung“ und „leerstehendes Wirtschaftsgebäude Ortsrand“ zur Anwendung. Die Verteilung und jeweilige Häufigkeit der Baulandkategorien kann dem Kreisdiagramm auf Seite 14 entnommen werden.



Am häufigsten wurde als Datensatz die Kategorie „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ (51) erfasst. Die nächst häufigeren Baulandtypen waren „Klassische Baulücke“ (45) und „geringfügig bebautes Grundstück“ (22). Die Kategorien „Gewerbebrache mit Restnutzung“ und „Gewerbebrache, Aufgabe absehbar“ waren dagegen jeweils nur 1x vertreten.

In der Datenbank erfolgte zusätzlich eine nähere Beschreibung der jeweiligen Potentialflächen anhand von weiteren Merkmale, die für eine spätere Entwicklung der Flächen wichtig sind:

Flächenmanagement Samtgemeinde Am Dobrock

Innenentwicklungspotenziale

Interne Nr.: 23 Datum: 12.05.2011 Aktivierung erfolgt

Kommune: Oberndorf Straße: Deichstraße
 Gemarkung: Oberndorf Haus-Nr.: 22
 Flurnummer: 031 Größe (m²): 571
 Flurstücks-Nr.: 70/3 Bearbeiter: Sonja Hörster

Potenzialdaten | Rahmenbedingungen | Aktivierung | Lageplan | Foto

Baulandtyp: Wohngebäude leerstehend Liegt in einem Neubaugebiet
 Nutzungsart nach FNP: M
 Baurecht: Innenbereich nach § 34 (Erschließung liegt nicht länger als 3 Jahre zurück)
 Bebauungsplan:
 Satzung: Erschlossen
 Grundflächenzahl: (GRZ)
 Geschossflächenzahl: (GFZ)
 Bemerkungen: Steht zum Verkauf | Sehr gepflegt

Flächenmanagement Samtgemeinde Am Dobrock

Innenentwicklungspotenziale

Interne Nr.: 23 Datum: 12.05.2011 Aktivierung erfolgt

Kommune: Oberndorf Straße: Deichstraße
 Gemarkung: Oberndorf Haus-Nr.: 22
 Flurnummer: 031 Größe (m²): 571
 Flurstücks-Nr.: 70/3 Bearbeiter: Sonja Hörster

Potenzialdaten | Rahmenbedingungen | Aktivierung | Lageplan | Foto

Ausweisungen/Schutzstatus:

- Biotop/13d-Fläche
- Funktion nach Landschaftsplan (z.B. Klima, Naturschutz)
- Bestand nach Baumschutzverordnung
- Naturdenkmal/Baumenkmal
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Fläche mit Naturgefahrenhinweisen

Belastungen:

- Lärmbelastung
- Geruchsbelastung
- Altlastverdacht

Bei Gebäuden:

- Denkmalschutz
- Gravierende Gebäudemängel
- Ortsbildprägendes Gebäude

Sonstige Hinweise:

- Keine Verkaufsbereitschaft
- Eigentümergemeinschaft
- Große/Zuschnitt der Fläche problematisch (zu klein, zu schmal, keine sinnvolle Einzelnutzung möglich)

Wenn das Flurstück nur im Zusammenhang mit benachbarten Flurstücken sinnvoll nutzbar ist, hier die Flurstücksnummern dieser Flurstücke eintragen:

Das ‚Oberndorfer Leerstandsphänomen‘

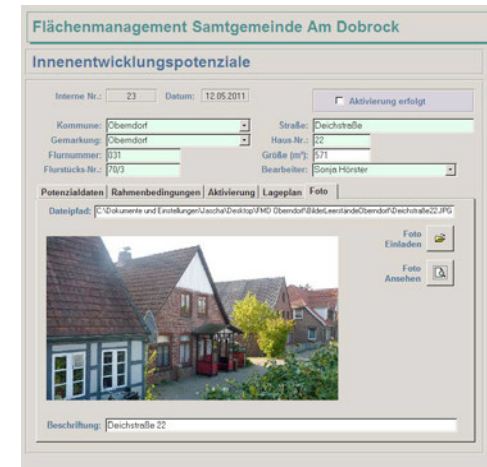
Die Auswertung des Melderegisters ergab zunächst 125 als leerstehend gemeldete Häuser in Oberndorf. Bei insgesamt 769 Wohnungen (Stand 2009) hätte es sich somit um einen Leerstand in Höhe von etwas mehr als 16 % aller Wohnungen gehandelt. Das war eine überraschende und erschreckende Aussicht.

Während der Bestandserhebung der Baulandpotentiale vor Ort zeichnete sich bald ein anderes Bild ab. Die meisten der laut Auszug leerstehenden Häuser entpuppten sich als Ferienhäuser in Privatbesitz (66), davon 5 gewerblich genutzt und mindestens 7 seit Jahren fest bewohnt.

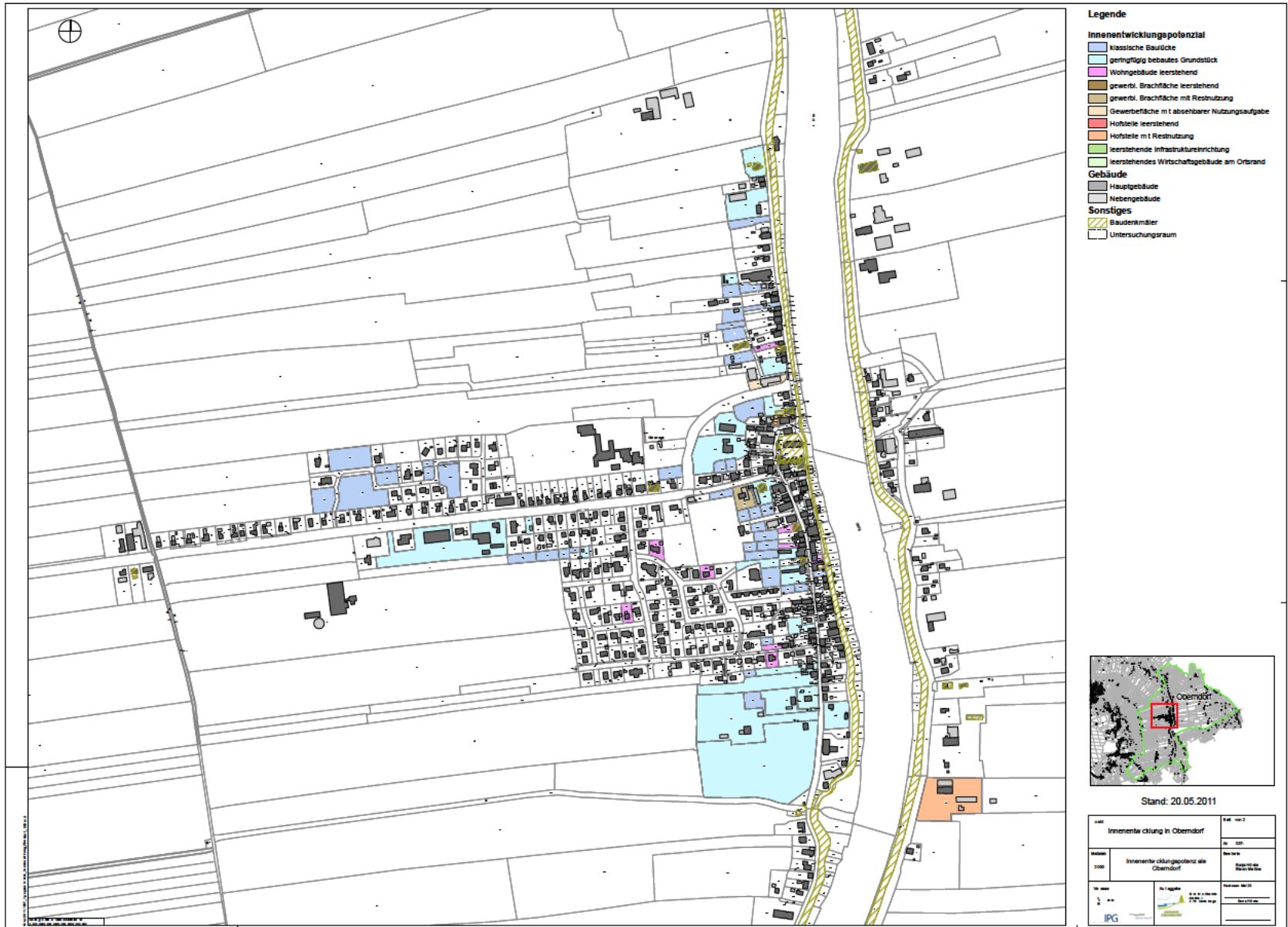
Der Hintergrund lässt sich wie folgt vermuten: Oberndorf ist als Wochenendhaus- und Feriendomizil sehr beliebt, vor allen bei Hamburgern. Innerhalb von 1 1/2 bis 2 Stunden Fahrtzeit erreicht man aus Hamburg Oberndorf und kann hier die Schönheit der Landschaft und die Ruhe genießen. Viele ‚Wochenendhäusler‘ sehen keine Notwendigkeit, sich mit 2. Wohnsitz in Oberndorf zu melden.

Dann, mit Eintritt in den Ruhestand, hat sich der Lebensmittelpunkt einiger Wochenendhäuser mehr und mehr nach Oberndorf verschoben bis zu dem Punkt, dass Oberndorf reell den 1. Wohnsitz darstellt, während die Wohnung in Hamburg nun eigentlich Zweitwohnsitz ist. Das damit die Pflicht zur Ummeldung eintritt, ist wahrscheinlich durch den sukzessiven Prozess in einigen Fällen schlicht und ergreifend nicht bedacht worden oder man möchte den offiziellen 1. Wohnsitz aus anderen persönlichen Gründen gerne in Hamburg halten.

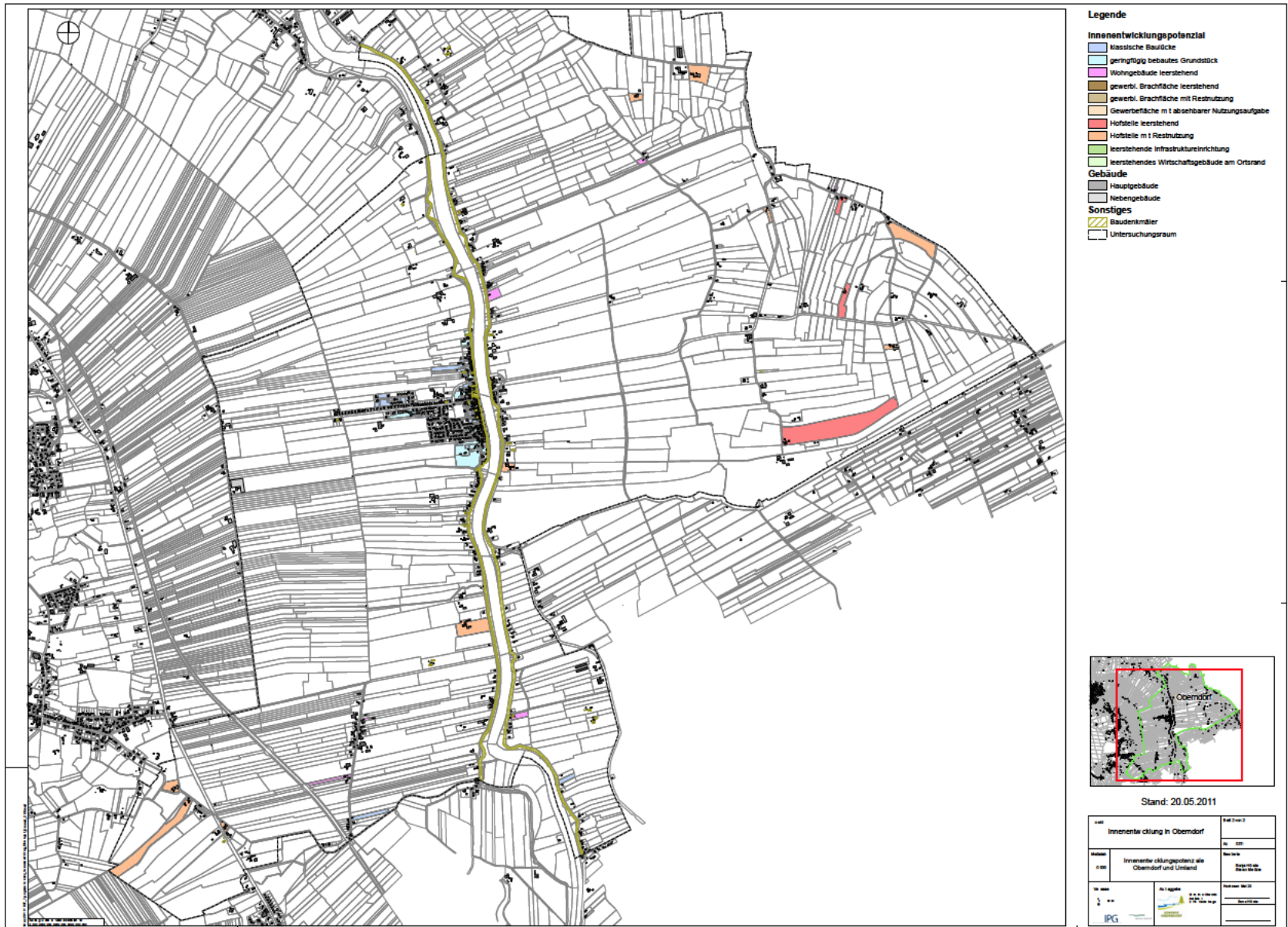
Neben den 66 als Wochenendhäuser genutzten Häusern, waren weitere 28 Adressen gar nicht mehr auffindbar, 3 Leerstände waren bereits abgerissen, 1 Leerstand ist in ruinösem Zustand und muss perspektivisch abgerissen werden. Von den 125 laut Melderegister als leer zu vermutende Häuser blieben nach der Überprüfung vor Ort noch 19 Häuser über, die tatsächlich einen Leerstand darstellen (2,4 %).



_Karte Innenentwicklungspotentiale Oberndorf Dorfkern



_Karte Innenentwicklungspotentiale Oberndorf Gesamt



_ Innenentwicklungspotentiale im Bestand

Die Gesamtauswertung der erfassten Baulandpotenziale bestätigt, dass in Oberndorf in hohem Umfang nutzbare Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind.

Neben den aktuell 19 leerstehenden Wohngebäuden bieten die 22 geringfügig bebauten Grundstücke sowie die 45 klassischen Baulücken wichtige Aktivierungspotentiale.

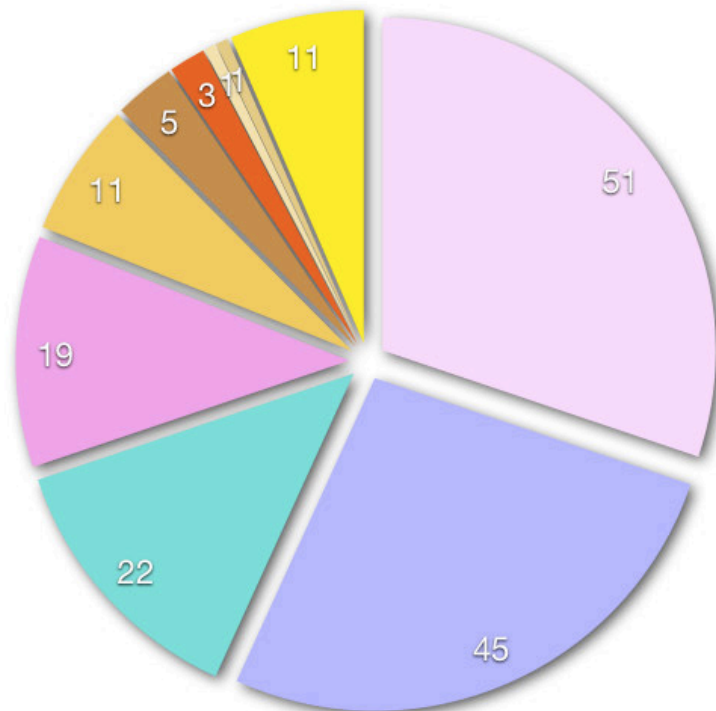
Ein besondere Kategorie bilden die „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ In diese Kategorie wurden alle Gebäude aufgenommen, in denen der / die jüngste gemeldete Bewohner_in älter als 75 Jahre ist oder die momentan zum Verkauf angeboten, aber noch bewohnt sind.

Die Anzahl von 51 „Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko“ bei einer Gesamtzahl von 769 Wohnungen (= 6.6 %) verdeutlicht schon jetzt, dass Oberndorf im Prognosezeitraum von 20 Jahren mit vielen weiteren Häusern zu rechnen hat, die vom Leerstand bedroht sind. „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ wurden aus Datenschutzgründen nicht in den Karten dargestellt.

Räumlich betrachtet, zeigt sich eine starke Häufung von „Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko“ im Innenbereich von Oberndorf und hier besonders in der Bahnhofstrasse, im gesamten Baugebiet am Tiljak sowie in der Hauptstraße.

_ Anzahl der Innenentwicklungspotentiale

- Wohngebäude Leerstandsrisiko
- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Gewerbebrache leerstehend
- Hofstelle leerstehend
- Gewerbe Nutzungsaufgabe
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle ohne Hofnachfolger

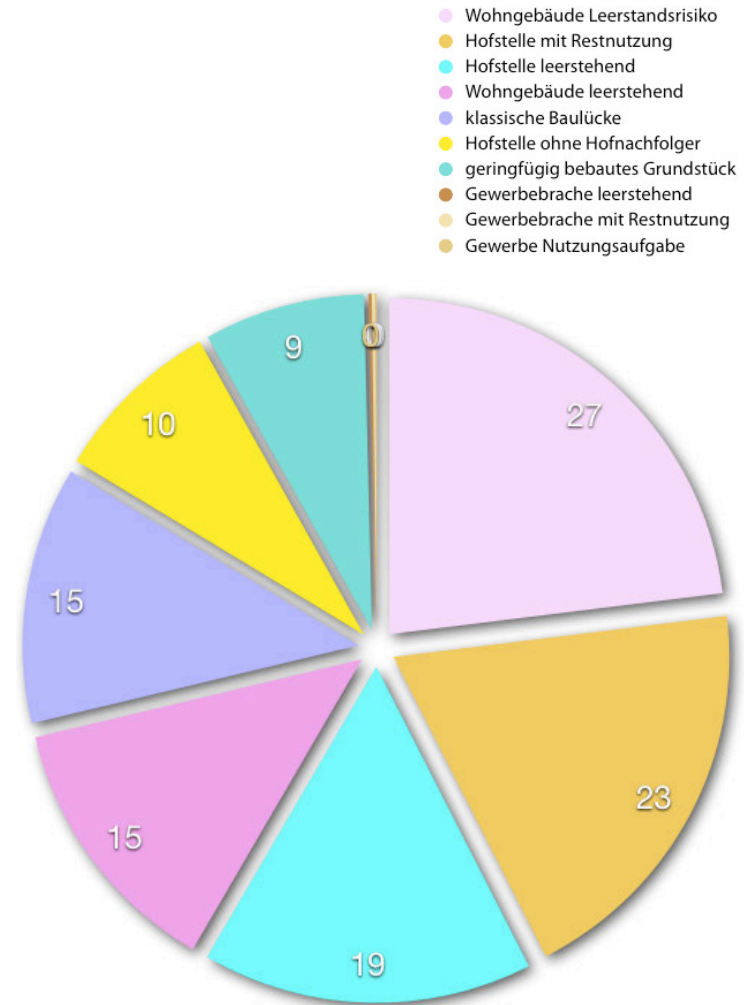


Betrachtet man die Größe der Innenentwicklungspotentiale in Hektar, so bilden die „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ auch flächenmäßig die größte Kategorie.

Es folgen - alles im Außenbereich - leerstehende Hofstellen, Hofstellen mit Restnutzung und Hofstellen ohne Hofnachfolger. Laut Auskunft verschiedener Oberndorfer Landwirte werden vakant werdende landwirtschaftliche Flächen sowie Nebengebäude bereits heute und nach aller Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft in fast allen Fällen sofort an Landwirte weiterverpachtet. Im Außenbereich ist daher vor allem mit leerfallenden landwirtschaftlichen Wohngebäuden zu rechnen. In der Hektarangabe zu „Hofstellen ohne Hofnachfolger“ sind daher auch nur die Flächen der direkten Wohngebäude mit Umgriff angenähert eingerechnet.

Die bereits leerstehenden Wohngebäude (Innen- und Außenbereich), die Baulücken (Innenbereich) sowie die geringfügig bebauten Grundstücke (Innenbereich) ergeben zusammen mit 39 ha ein beträchtliches Aktivierungspotential für Oberndorf. Hierzu gehören auch noch nicht bebaute, aber erschlossene Bauplätze im Neubaugebiet Bahnhofstrasse Nord sowie der komplette im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich am Ortsausgang Oberndorf Richtung Braak.

_ Größe der Innenentwicklungspotentiale in Hektar



Analyse & Auswertung

_ Wohnbaulandbedarfsrechnung

Der demografische Wandel führt in vielen Gemeinden zu sinkenden Einwohnerzahlen, während gleichzeitig der Umfang an innerörtlichen Baulandpotenzialen oftmals unterschätzt wird. Das kann zu langfristig schwerwiegenden und für die Gemeinde teuren Fehlentscheidungen in der Baulandentwicklung führen, die hohe Folgekosten nach sich ziehen, z.B. durch die unnötige Neuausweisung von Bauland.

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs ist daher eine qualifizierte Berechnung des Wohnbaulandbedarfs unabdingbar. Die Formel zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs für einzelne Kommunen basiert auf Grundlage von relativierten landkreisweiten Prognosezahlen und statistischen Daten. Sie wurde im Rahmen eines Forschungsprojektes zum Thema Innenentwicklung entwickelt (FLIZ - Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt. Augsburg 2009) und von uns im Rahmen dieser Analyse angewandt.

_ 1. Verwandte Statistische Daten

_ Bevölkerungsveränderung in den vergangenen 5 Jahren in Oberndorf

- 2006: 1.543
 - 2007: 1.514
 - 2008: 1.499
 - 2009: 1.451
 - 2010: 1.463
- 1,09 %

_ Bevölkerungsveränderung in den vergangenen 5 Jahren im Landkreis Cuxhaven

- 2007: 204.235
 - 2008: 202.933
 - 2009: 202.124
 - 2010: 201.188
 - 2011: 200.464
- 0,468 %

_ Bevölkerungsprognose für den Landkreis Cuxhaven zwischen 2009 und 2031: -16,7 %

_ Wohnungen je 100 Einwohner in Oberndorf: 0,53 %

_ Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung) in Oberndorf: 1,886 %

_ Wohnungen pro Hektar Gebäude und Freiflächen in Oberndorf: 0,17 %

_ Jährlicher Auflockerungsbedarf: 0,3 %

_ Anteil der Innenentwicklungspotenziale an der ‚Gebäude- und Freifläche‘

Zur Katasterkategorie ‚Gebäude- und Freifläche‘ gehören laut Landesbetrieb für Statistik (LSKN) Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Freiflächen, die den Zwecken von Gebäuden untergeordnet sind. Zu den unbebauten Flächen zählen Vor- und Hausgärten, Spiel- und Stellplätze, Grünflächen, Hofräume, Lagerplätze usw. (es sei denn, dass sie wegen eigenständiger Verwendung nach ihrer tatsächlichen Nutzung auszuweisen sind).

Die ‚Gebäude- und Freifläche‘ als statistische Untereinheit der Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst in Oberndorf 133 ha (2009). Die ermittelten Innenentwicklungspotenziale mit einem Gesamtumfang von gut 118 ha erreichen damit einen Anteil von 88 % an der ‚Gebäude- und Freifläche‘. Allein die Fläche der klassischen Baulücken sowie der geringfügig bebauten Grundstücke im Innenbereich erreichen zusammen 22,4 % der ‚Gebäude- und Freifläche‘. Selbst wenn man davon ausgeht, dass vom Gesamtumfang der errechneten 118 ha nur 1/4 der Flächen als Innenentwicklungspotenziale verfügbar sind, so verbleibt eine Hektarzahl von knapp 30 ha (22,5 %) sowie ein Baulückenpotential / Potential durch geringfügig bebauten Grundstücke von insgesamt 7 ha (5,6 %).

_ 2. Berechnung

für die Kommune Oberndorf

Grundlagendaten aus Inka@Online:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2011: **1.459**

Bevölkerungsprognose für den
Landkreis:

(in % und für 20 Jahre): **-16,7**

Mittlere jährliche Bevölkerungsveränderung
der letzten 5 Jahre (in %):

im Landkreis: **-0,5** in der Kommune: **-1,1**

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **530**

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **1,887**

Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche **6**

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in % **0,3**

Prognosezeitraum (Jahre): **20**

Prognoseergebnis für das Jahr 2031:

Ab-/Zunahme der Einwohner:

Bedarf an Wohnungen: aus der Bevölkerungsentwicklung

und: aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt:

Wohnbaulandbedarf:



_ Wohnbaulandpotential und Wohnbaulandbedarf in Oberndorf

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung zeigt, dass in Oberndorf der Bedarf an Flächenkontingenten für die Siedlungsflächenentwicklung im Prognosezeitraum bis 2031 negativ ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig. Oberndorf zeichnet sich außerhalb des direkten Dorfkerns durch eine lockere Bebauung aus. Zudem werden viele Häuser und Wohnungen von nur ein oder zwei Personen bewohnt, so dass auch die Belegungsdichte gering ist.

Das bedeutet, dass in Oberndorf nicht nur kein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorhanden ist, sondern dass davon ausgegangen werden muss, dass einige Gebäude langfristig leerfallen werden. In diesem Zusammenhang sollte innerhalb der weiteren Strategieentwicklung frühzeitig darüber nachgedacht werden, ob in dem ein oder anderen Fall sogar ein gezielter Abbau bestimmter Häuser in Frage kommt, solange sie nicht unter Denkmalschutz stehen oder stark Ortsbildprägend wirken.

Selbst bei einer Bereinigung der Hektarzahlen, z.B. durch die begründete Annahme, dass nicht alle Potentialflächen als bebaubar anzusehen oder Flurstücke in ihrer ganzen Größe zu berechnen sind und unter der Annahme, dass gegen die Prognose ein Zuzug stattfinden wird, muss davon ausgegangen werden, dass der Wohnbaulandbedarf in Oberndorf wenn nicht rückläufig, dann bei höchstens 0 ha liegt. Das bedeutet im günstigsten Fall, dass alle heute bereits vorhandenen Häuser und Wohnungen in Nutzung bleiben und nicht leer stehen.

Die Gegenüberstellung des Bedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen zeigt zusätzlich auf, dass selbst bei einem überraschend eintretenden positiven Bedarf an Neubauten mit einer nur anteiligen Mobilisierung der Baulandpotenziale im Bestand der zukünftige Bedarf in Oberndorf vollständig gedeckt werden kann.

Die gewonnenen Zahlen veranschaulichen die bisher unbeachtete Relation zwischen großem Wohnbaulandpotential im Bestand und geringem bis nicht vorhandenem Wohnbaulandbedarf im Prognosezeitraum. Sie fördern damit den Bewusstseinswandel für die Notwendigkeit einer gezielten Innenentwicklung.

Empfehlungen für Oberndorf

Mit dem Demografie- und Innenentwicklungskataster liegen nun Erkenntnisse für Oberndorf vor, die eine gezielte Strategieentwicklung und Maßnahmenplanung ermöglichen, um die mit der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Entdichtung der Siedlungsstrukturen verbundenen Herausforderungen der Zukunft zu meistern.

Oberndorf nimmt damit eine Vorreiterrolle ein. Nun gilt es, diesen Handlungsvorsprung zu nutzen und auf dem vorhandenen Stand des Flächenmanagements und der Innenentwicklung aufzubauen. Während der Planungswerkstatt zur Dorferneuerung wurden hierzu auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse Maßnahmen entwickelt, die im Entwicklungskonzept zur Dorferneuerung eingehend beschrieben und daher hier nur kurz aufgeführt werden sollen (siehe auch Entwicklungskonzept / Dorferneuerung):

_ Empfehlungen aus der Planungswerkstatt

- Wohnraumbörse, vor Ort und online
- Testplanungen zum Umbau leerstehender Häuser
- Umbau von Häusern verschiedenen Typs zu Modellhäusern als Anschauungsobjekt (Haus aus den 60 Jahren, Oberndorfer Deichhaus, ortsbildprägendes Haus)
- Modellentwicklung eines Oberndorfer Deichhauses

Hinzu kommen weitere Empfehlungen und Fragestellungen, die sich darüber hinaus aus der Erstellung des Demografie- und Leerstandskatasters ergeben haben. Diese möchten wir der Gemeinde zur weiteren Bearbeitung nahe legen:



_ Empfehlungen des IPG

Die gewählte Reihenfolge stellt keine Priorisierung dar.

_ zum Umgang mit Wochenend- und Ferienhäusern in Oberndorf

1. Klärung und Beschluss, wie in Zukunft mit der Anmeldung von Wochenend- und Ferienhäusern als 2. Wohnsitz umgegangen werden soll. In diesem Zusammenhang sei auf die Problematik hingewiesen, dass es schwierig ist die reale Bevölkerungsveränderung zu berechnen, wenn Bewohner_innen von Wochenend- und Ferienhäusern nicht gemeldet sind.
2. Anschreiben der Personen, die bereits mit 1. Wohnsitz in Oberndorf leben, aber noch nicht gemeldet sind, mit auffordernder Bitte um Anmeldung (siehe Liste).
3. Diskussion der Fragestellung, wie sich Oberndorf langfristig entwickelt, wenn immer mehr Häuser nicht dauerhaft, sondern nur temporär am Wochenende bzw. in den Ferien bewohnt werden. Hier steht z.B. die Frage im Raum, ob man in Zukunft versuchen möchte „Wochenendhüsler“ durch entsprechende Angebote und Informationen verstärkt in das Ortsleben zu integrieren.

_ zum Umgang mit Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko

Das Demografie- und Leerstandskataster zeigt, dass Oberndorf im Prognosezeitraum von 20 Jahren mit vielen weiteren Häusern zu rechnen hat, die vom Leerstand bedroht sind. Räumlich betrachtet ergibt sich eine starke Häufung von „Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko“ im Innenbereich von Oberndorf und hier besonders in der Bahnhofstrasse, im gesamten Baugebiet am Tiljak sowie in der Hauptstraße. Daraus ergeben sich folgende Aufgaben:

1. Frühzeitige Strategieentwicklung für die Bahnhofstrasse, die Hauptstraße sowie das Baugebiet am Tiljak.
2. Diskussion der Frage, wie mit Gebäuden umgegangen werden soll, die auch langfristig betrachtet nicht mehr dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

_ zum Neubaugebiet Bahnhofstrasse Nord

Im Neubaugebiet Bahnhofstrasse Nord sind noch mehrere Bauplätze zu vergeben, die auch schon aktiv beworben werden. So wird man z.B. bei Einfahrt nach Oberndorf auf die günstigen Bauplatzpreise aufmerksam gemacht. Hier sind ergänzend weitere Maßnahmen denkbar:

1. Bewerbung der freien Bauplätze über die Wohnraumbörse.
2. Auflage eines gemeindeeigenen Förderprogramms für junge Familien, die in Oberndorf siedeln und speziell im Neubaugebiet Bahnhofstrasse Nord neu bauen möchten.
3. Attraktivierung des Neubaugebietes für Familien durch Verlagerung und Neugestaltung des Spielplatzes (Flurnummer 8/11) aus dem versteckten Randbereich in die Mitte des Bebauungsgebietes (Flurnummer 8/33).

_ zur Innenentwicklung versus Neubaugebietsausweisung

1. Diskussion und ggf. Beschlussfassung, die Zukunft von Oberndorf durch eine aktive Innenentwicklung zu fördern, z.B. durch
 - Vorrangiger Förderung von Um- und Nachnutzung leerstehender Bausubstanz,
 - Spezielle Förderung von Neubauten in bestehende innerörtliche Baulücken, und geringfügig bebaute Grundstücke,
 - keine weitere Ausweisung von Baugebieten.
2. Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Streichung des als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereichs am Ortsausgang Oberndorf / Braak aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Am Dobrock.

_ zu den Althofstellen im Außenbereich

Diskussion und Strategieentwicklung zum grundsätzlichen zukünftigen Umgang mit leerfallenden landwirtschaftlichen Wohngebäuden im Außenbereich.



_ zur Förderung des Zuzugs junger Familien nach Oberndorf

1. Zeitnaher und aktiver Einsatz für den Erhalt der Schule in Oberndorf.
2. Strategieentwicklung zur Bewerbung Oberndorfs als Wohn- und Lebensmittelpunkt bei jungen Familien aus Hamburg, die gerne aufs Land ziehen möchten.

_ zur Eigentümeransprache

Durch entsprechende Erfahrung liegt es nahe zu vermuten, dass Eigentümerinteressen oftmals ein großes Hemmnis der aktiven Innenentwicklung darstellen. Erhöhte Preisvorstellungen oder die geringe Bereitschaft von Eigentümern, ihre potenziellen Entwicklungsflächen im Bestand einer Aktivierung oder Verwertung zuzuführen wird daher häufig als ein Hauptgrund genannt, warum solche Fläche nicht verfügbar sind und daher neue Siedlungsflächen am Ortsrand ausgewiesen werden müssen. Oftmals entsteht durch die konkrete Überprüfung der Situation ein neues Bild. Daher empfehlen wir zur Klärung:

1. die systematische Ansprache der Eigentümer von innerörtlichen Baulandpotenzialen (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke) in Oberndorf (entsprechende Briefvorlagen können bei uns kostenfrei abgefragt werden!).
2. eine Befragung der Leerstandeigentümer, um umfassende Informationen zu Gebäudestruktur und Sanierungszustand der Gebäude, ebenso wie zu den Interessen der Eigentümer zu erhalten (entsprechende Briefvorlagen können bei uns kostenfrei abgefragt werden!).
3. eine vertiefende Auswertung der Informationen, um eine zielgruppengerechte Beratung und weiteren gezielten Unterstützungsmaßnahmen aufbauen zu können.

_ zur Fortführung der Flächenmanagement-Datenbank

wir empfehlen die Datenbank der Innenentwicklungspotenziale regelmäßig zu aktualisieren. Die Datenbank kann so auch für die systematische Erfassung der Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale über die Jahre genutzt werden. Hierzu müsste für jedes neu- bzw. wiedergenutzte Grundstück das Jahr der Aktivierung sowie die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten in die Datenbank eingegeben werden.

_ zur Finanzierung

Um als Gemeinde Innenentwicklungsprojekte finanzieren zu können, sind neue Kooperationsmodelle zwischen Gemeinde, örtlichen Bankinstituten und der Niedersachsen- bzw. der KfW-Bank notwendig. Hier empfehlen wir, den Dialog zu suchen und Möglichkeiten zu sondieren. Dazu gehört z.B. auch die Förderung von energetischen Sanierung.