

Potenzialanalyse
Machbarkeitsstudie
Realisierung

Innenentwicklung – Optimale Flächennutzung





Inhalt

3 Wir über uns

4 Belebung der Ortskerne durch Innenentwicklung

6 NLG als Kooperationspartner

8 Praxisbeispiele

- 8 Delmenhorst (Gewerbebrache)
- 9 Kaserne Aurich (Beteiligungsprozess)
- 10 Timmel, Gemeinde Großefehn (Sportplatz)
- 11 Ottersberg (Bauen in zweiter Reihe)

Wir über uns

Spezialist für Innenentwicklung

Die Innenentwicklung zur Belebung der Ortskerne ist eine wichtige Kernaufgabe für viele Städte und Gemeinden. Dabei ist die Einbindung aller Beteiligten ein elementarer Erfolgsfaktor.

Unsere Philosophie lautet daher:

- Ganzheitliche Entwicklung
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit
- Nachhaltigkeit
- Qualität

Gemeinsam mit Städten und Gemeinden wollen wir diese Herausforderung angehen. Für die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung bietet die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) ein umfassendes Dienstleistungsangebot, jahrelange Erfahrung und ein Team aus Ingenieuren, Architekten, Stadt- und Regionalplanern.

Belebung der Ortskerne durch Innenentwicklung

Innenentwicklung als Motor der Kommunalentwicklung

Grund und Boden ist wertvoll und wird immer knapper. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll daher der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsprojekte bis zum Jahr 2030 auf 30 ha pro Tag reduziert werden. Unter der Vorgabe, weniger Flächen auf der „grünen Wiese“ zu verbrauchen, gilt daher: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Innenentwicklung zur Belebung der Ortskerne ist für viele Städte und Gemeinden damit eine wichtige Aufgabe.

Vieles spricht für die Innenentwicklung:

- Reduzierter Flächenverbrauch
- Wiederbelebung von Quartieren
- Auslastung bestehender Infrastruktur
- Schaffung bedarfsgerechter Wohngebiete in zentraler Lage (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

Großes Potenzial auf kleiner Fläche

Die Innenentwicklungspotenziale von Städten und Gemeinden sind vielfältig. Für die Innenentwicklung geeignete Flächen sind zum Beispiel:

- Gewerbe- oder Industriebrachen
- Militärische Liegenschaften
- Öffentliche Liegenschaften wie Spiel-/Sportplätze
- Brachgefallene Immobilien
- Bauen in zweiter Reihe
- Nachverdichtungspotenziale
- Lückenbebauung



NLG als Kooperationspartner

Neues Leben in alten Strukturen

Innenentwicklung kann und soll Wohnqualität erhalten und erhöhen. Ein Effekt, der allen Beteiligten zugute kommt. Damit eine Erneuerung im Bestand erfolgreich durchgeführt werden kann, ist genaues planerisches und strategisches Vorgehen nötig.

Modul 1: Potenzialanalyse

Zur maßgeschneiderten Innenentwicklung ist zunächst die Identifizierung möglicher Entwicklungsräume notwendig. Dazu wertet die NLG Luftbilder und Katasterdaten aus und gleicht diese mit dem aktuellen Flächennutzungsplan und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab.

Im Anschluss erfolgt die Berücksichtigung von

- Baulücken- und Leerstandskataster
- Wirtschaftsdaten
- Weiteren Entwicklungskonzepten
- Gutachten

An die Identifizierung von Flächen schließt sich die planerische Bewertung der ermittelten Suchräume an. Dazu erfolgt eine Bestandsaufnahme vor Ort. In einer Matrix werden folgende Bewertungskriterien erfasst:

- Optischer Zustand der Fläche
- Umfeld der Fläche
- Erschließungssituation

Anschließend wird die Verfügbarkeit der Fläche erfragt. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden vor Ort.

Modul 2: Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie werden die Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten für ausgewählte bzw. ermittelte Standorte konkretisiert. Dazu zählen u. a. Untersuchungsergebnisse wie

- Altlasten
- Kampfmittel
- Natur und Landschaft
- Denkmalschutz

Beteiligungsprozess



Das Ergebnis ist die planerisch-kaufmännische Bewertung der einzelnen Fläche. Daraus ergeben sich die weiteren notwendigen Handlungsschritte.

Modul 3: Realisierung

Auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten und der Untersuchungsergebnisse entstehen erste städtebauliche Entwürfe. Diese ermöglichen konkrete Kostenberechnungen und zeigen Alternativen auf.

Das passende Modell für die Zusammenarbeit und die Einbindung von Projektpartnern richtet sich nach Art der gewünschten Entwicklungsalternative. Gegebenenfalls sind dabei die Vorgaben von Fördermittelgebern zu berücksichtigen.

Planung für und mit allen Beteiligten

Der Erfolg von Planung und Umsetzung der Innenentwicklung steht und fällt häufig mit der Einbeziehung von Nachbarn und Eigentümern. Die NLG übernimmt die Gesamtkoordination und versteht es, die Öffentlichkeit frühzeitig mit einzubinden. Dazu zählt die Moderation der Beteiligungsprozesse und die Erstellung von Karten oder Gestaltungsentwürfen als Diskussionsgrundlage. Diese Ergebnisse werden in die weitere Planung mit einbezogen.

Gewerbebrache

Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg



Stadt Delmenhorst, Stadtteil Dwoberg

Größe

1,2 Hektar

Aufgabe

Die Stadt Delmenhorst entwickelte einen Bebauungsplan für die Wohnbebauung der Fläche einer im 2. Weltkrieg zerstörten Ziegelei. Die Fläche wurde zunächst für die Fertigung von Betonwerkstoffen, später als Kfz- und Werkstattbetrieb genutzt und diente darauffolgend als Lagerfläche. Ziel war es, das Gelände im Rahmen eines Erschließungsvertrages wieder nutzbar zu machen.

Herausforderungen und Lösungen

Im Rahmen der Erschließung traten unvorhergesehene Schwierigkeiten auf. Trotz der insgesamt 31 umfangreichen Bodensondierungen und Gutachten zur Altlastensituation stießen die Bagger in einem Teilbereich auf eine Schutt- und Mülldeponie. Der belastete Boden konnte aufbereitet, getrennt und in Mieten sortiert werden. Nach entsprechender gutachtlicher Bewertung sowie ständiger Begleitung durch das Umweltdezernat wurden insgesamt ca. 985 t belastete Erde entsorgt.

Ergebnis

Bereits mit Erschließungsbeginn wurde mit der Vermarktung der 12 Bauplätze für insgesamt 18 Wohneinheiten begonnen und auf dem Areal eine hochwertige Wohnbebauung verwirklicht.





Beteiligungsprozess

Kaserne Aurich

Stadt Aurich

Größe

36 Hektar

Aufgabe

Im Rahmen der Strukturreform der Bundeswehr und durch die damit verbundenen Standortschließungen entwickelte sich die ehemalige Blücher-Kaserne zu einem der zentralen Stadtentwicklungsthemen. Für die Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes sollte zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ein schlüssiges Nachnutzungskonzept erarbeitet werden.

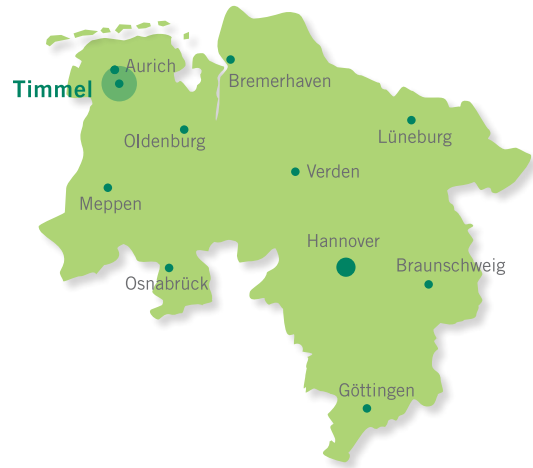
Herausforderungen und Lösungen

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses, moderiert von der NLG, wurden Wünsche, Pläne und Vorstellungen der Bürger zur zukünftigen Nutzung des Geländes ermittelt. Die Bürger waren aufgefordert, ihre Vorschläge einzureichen. Ebenfalls wurden im Rahmen zweier Besichtigungstage zahlreiche Projektideen gesammelt. Neben den öffentlichen Veranstaltungen wurde ein Gremium gebildet, das den Gesamtprozess sowohl fachlich, wirtschaftlich als auch zeitlich steuerte. Im Zuge des Bürgerbeteiligungsprozesses wurden zudem an zwei Abenden Ideen zu den Themen „Wohnen“ sowie zu „Kultur und Freizeit“ konkretisiert und diskutiert.

Ergebnis

Mit großem Konsens der beteiligten Bürger konnte ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das als Grundlage der weiteren städtebaulichen Planung dient.





Alter Sportplatz Timmel

Timmel, Gemeinde Großefehn

Größe

3 Hektar

Aufgabe

Timmel ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die im Ortskern befindliche Sportanlage entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Spielbetrieb. Gemeinsam mit der Gemeinde Großefehn wurde eine neue Sportanlage am östlichen Ortsrand erstellt.

Herausforderungen und Lösungen

Es bestand zum einem der Wunsch, Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, zum anderen sollten Ferienhausgrundstücke für die touristische Weiterentwicklung des Ortes bereitgestellt werden. Hierfür wurde zunächst das ehemalige Vereinsheim abgerissen. Darüber hinaus wurden die Ballfangzäune, die Flutlichtanlage und die Verkabelungen beseitigt und entsorgt. Die Erschließung erfolgte im Anschluss an die Bau-feldfreimachung.

Ergebnis

Auf der Fläche des alten Sportplatzes ist ein neues Wohnbaugebiet mit 42 Grundstücken entstanden.



Bauen in zweiter Reihe Ottersberg



Flecken Ottersberg, Landkreis Verden

Größe

1,1 Hektar

Aufgabe

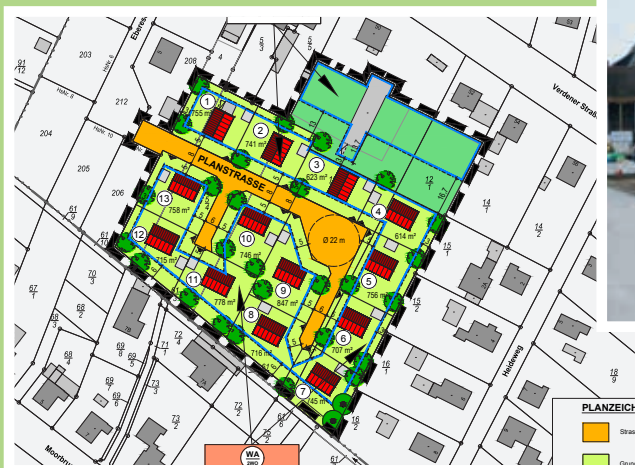
Für das Wohnbaugebiet Ottersberg übernahm die NLG die Bauleitplanung. Die Vorgabe war „Bauen in zweiter Reihe“. Hierzu wurden Gespräche mit den vier betroffenen Eigentümern aufgenommen. Mit allen Eigentümern konnten Kaufverträge geschlossen werden. Die NLG übernahm die Planung, Ausschreibung und Durchführung der Erschließungsleistungen.

Herausforderungen und Lösungen

Es zeigte sich, dass eine Grundwasserabsenkung erforderlich war. Diese wurde in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Beweissicherung von acht betroffenen Gebäuden erfolgte über einen Gutachter. Im Baugebiet waren Bäume vorhanden, die gefällt werden mussten. Hierfür bedurfte es einer rechtzeitigen avifaunistischen Untersuchung.

Ergebnis

Aus einer ehemaligen Gartenfläche ist ein Baugebiet mit 13 Bauplätzen entstanden.



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon 0511 1211-0
info@nlg.de
www.nlg.de



NLG Geschäftsstellen

Aurich

Telefon 04941 1705-0
info-aurich@nlg.de

Braunschweig

Telefon 0531 26411-0
info-braunschweig@nlg.de

Bremerhaven

Telefon 0471 94769-0
info-bremerhaven@nlg.de

Göttingen

Telefon 05593 9281-0
info-goettingen@nlg.de

Hannover

Telefon 0511 123208-30
info-hannover@nlg.de

Lüneburg

Telefon 04131 9503-0
info-lueneburg@nlg.de

Meppen

Telefon 05931 9358-0
info-meppen@nlg.de

Oldenburg

Telefon 0441 95094-0
info-oldenburg@nlg.de

Osnabrück

Telefon 0541 95733-0
info-osnabrueck@nlg.de

Verden

Telefon 04231 9212-0
info-verden@nlg.de