

An  
den Oberbürgermeister und  
die Parteien/Wählergruppen im Rat der Stadt Delmenhorst

*per E-Mail*

Delmenhorst e.V.

Referate „Nachhaltige  
Siedlungsentwicklung“ und  
„Raumordnung“

eMail: Ingenbleek-NABU.  
Delmenhorst@t-online.de

12.01.2017

## **Zukunftsfähige Stadtentwicklung und nachhaltige Flächenbewirtschaftung - Begründung einer Strategie zur Mobilisierung der Potenziale im Bestand -**

### **1. Aktuelle Situation, planungsrechtliche und -politischen Vorgaben**

Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung bedarf einer rationalen, nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik. Dies bedeutet in Erfüllung der planungsrechtlichen Normen einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß.

Bereits 2002 hat die Bundesregierung in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie<sup>1</sup> festgelegt, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland bis zum Jahre 2020 auf 30 ha pro Tag zu begrenzen. Diese Zielvorgabe gilt nach wie vor und wird durch das Land Niedersachsen mitgetragen. Für die Stadt Delmenhorst bedeutet dies einen normativen Grenzwert für die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von lediglich ca. 2 ha pro Jahr. Daran zeigt sich deutlich das Dilemma der Delmenhorster Flächenpolitik: die außerordentliche Begrenztheit des Gemeindegebiets.

Ohne Beachtung der planungsrechtlichen und -politischen Vorgaben und trotz sinkender Einwohnerzahlen ist in Delmenhorst über Jahrzehnte hinweg ein Übermaß an Wohnraum geschaffen worden. So wurden zwischen 2001 und 2013 rd. 2400 neue Wohngebäude errichtet, obwohl die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum von rd. 80.000 um rd. 7.000 Einwohner zurückgegangen ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass in den nächsten 10 Jahren rd. 2.000 Senioren ihre Wohnsituation ändern müssen und dadurch in entsprechendem Umfang Häuser/Wohnungen freigesetzt werden.<sup>2</sup>

In Delmenhorst bestehen umfangreiche Immobilienangebote. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stadt ist es dringend geboten, diese besser zu nutzen, um den Flächenneuverbrauch drastisch zu reduzieren.

### **2. Forderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung**

Delmenhorst verfügt über einen großen und differenzierten Immobilienmarkt. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept für Delmenhorst (ISEK) fordert deshalb, Anreize für den Erwerb von Eigenheimen im Altbestand zu schaffen. Trotzdem wird verwaltungsseitig stetig ein Neubaubedarf von 2.000 Wohneinheiten bis 2025 formuliert, der vor dem Hintergrund der dargestellten Zahlen aber nicht nachvollziehbar begründet ist.<sup>3</sup>

Zur Erfüllung der planungsrechtlichen Normen und planungspolitischen Vorgaben fordert der NABU Delmenhorst die Einrichtung eines nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements, welches die Steuerung der Bodennutzung, Bodenordnung und Beeinflussung des Bodenmarktes durch Planungs-, Ordnungs- und Entwicklungsprozesse umfasst. Nach Erkenntnissen des NABU bestehen in Delmenhorst umfangreiche Bestände an

- gehorteten unbebauten Grundstücken in Baulücken und in noch nicht vollständig belegten B-Plan-Gebieten
- nicht lageadäquat oder nicht mehr genutzten Grundstücken (Brachen).

Der NABU Delmenhorst ist davon überzeugt, dass diese

- Baulandreserven und Brachenpotenziale
- zusammen mit einer maßvollen Arrondierung des Innenbereichs
- und einem Wohnungsmanagement, welches auf die Bestandspflege ausgerichtet ist und die Durchlässigkeit der Wohnungsteilmärkte fördert,

die Wohnbaulandnachfrage bzw. den Wohnungsbedarf in Delmenhorst zumindest für das nächste Jahrzehnt decken und die Freiflächen im Außenbereich in Erfüllung europarechtlicher und nationaler Naturschutznormen sichern können. Zugleich können durch eine konsequente Innenentwicklung die Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung verbessert sowie der Wohnwert und damit insgesamt die Lebensqualität gesteigert werden.

Konkret erfordert dies zum Beispiel:

- den Flächenbedarf anhand von Nachfrage und Entwicklungsstrategie nachvollziehbar zu begründen
- die Flächenreserven in Baulücken und noch nicht belegten B-Plänen offenzulegen
- keine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, solange es Potenziale im Innenbereich gibt<sup>4</sup>
- geschützte Naturräume, Vernetzungsräume und Pufferzonen, Wanderungsräume und zusammenhängende Brutgebiete zu erhalten<sup>5</sup>
- fußläufig erreichbare Erholungsgebiete in allen Stadtteilen zu sichern
- Quartiere zu durchmischen, statt homogene Siedlungen zu schaffen.

### **3. Empfohlene Maßnahmen zur Mobilisierung der Potenziale**

#### **3.1 „Doppelte Innenentwicklung“**

Der NABU Delmenhorst spricht sich für eine „Doppelte Innenentwicklung“ aus. Eine konsequente Innenentwicklung durch

- Sanierung, Abriss und Neubau, z.B. auch gefördert durch Anreizsysteme / Wirtschaftsförderung,
- Erhöhung der Geschossflächenzahl, wo sinnvoll
- Realisierung der Potenziale in Baulücken und bereits fertigen B-Plänen (s.u. 3.3)
- Schaffung von Baurechten in Siedlungsbereichen mit großen Gartengrundstücken<sup>6</sup>
- Nutzung von Gewerbebrachen für Wohnbau, wo sinnvoll<sup>7</sup>

und gleichzeitig

- Aufwertung durch Grünzüge, freie Plätze, Straßenbäume etc.
- Erhalt und Entwicklung der Natur in den Innenbereichen der Stadt

verbessert die Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung und steigert den Wohnwert sowie damit insgesamt die Lebensqualität. Dies wird auch zu einem Attraktivitätsgewinn in der Außenwirkung der Stadt beitragen.

### **3.2 Erfolgreiche Programme anderer Städte**

Der NABU Delmenhorst weist auf zahlreiche erfolgreiche Beispiele für Entwicklungsprogramme anderer Städte hin, mit denen Potenziale im Innenbereich erschlossen werden können:

- „Jung kauft Alt“, 50 Städte<sup>8</sup>
- „Wohnen für Hilfe“, 40 Städte<sup>9</sup>
- „Dachausbau“<sup>10</sup>
- „Dachaufstockung, Parkplatzüberbauung“<sup>11</sup>
- „Sanierungsförderung“<sup>12</sup>
- „Kommunale Wohnberatung“<sup>13</sup>

Solche Programme steigern die Attraktivität der Stadt, ziehen neue Einwohner/innen an, wirken dem Verfall entgegen und fördern stattdessen den Revitalisierungsprozess der Immobilien im Innenbereich. Die Maßnahmen sind nicht auf große Fördersummen angewiesen, sondern basieren schwerpunktmäßig darauf, Angebot und Nachfrage durch Beratung bzw. Vermittlung zusammenzuführen.

### **3.3 Aktivierung von Baulandreserven**

Die wichtigste Maßnahme bezieht sich nach Auffassung des NABU Delmenhorst auf die Aktivierung von Baulandreserven. Wie im Abschnitt 2 dargelegt geht der NABU davon aus, dass die Potenziale im Innenbereich (Baulandreserven, Brachen, maßvolle Arrondierung, Bestandspflege, Wiedernutzung) den Wohnungsbedarf in Delmenhorst zumindest mittelfristig befriedigen und die Freiflächen im Außenbereich normengerecht erhalten können. Im Rahmen eines aufzubauenden Flächenmanagements werden folgende Maßnahmen empfohlen<sup>14</sup>:

#### Ermittlung und Nutzung der Innenentwicklungspotenziale

- Erfasst werden sollten nicht nur Baulücken, sondern auch Brachen, geringfügig genutzte Flächen, Leerstände von Wohngebäuden, leergefallene Hofstellen, Leerstände von Gewerbegebäuden und zwar nach standardisierten Merkmalen und mit Eigentümerinformationen.
- Diese Potenziale sollten bewertet, fortgeschrieben, selektive Abfragen ermöglicht und vor allem verwertet werden.
- Ermittlung der Remanenzpotenziale: Menschen in späteren Lebensphasen wohnen oft allein in der bisher mit Partner genutzten Immobilie, mit durchschnittlich rd. 100 m<sup>2</sup> pro Person auf deutlich mehr Fläche als nötig.<sup>15</sup> Diese Potenziale können für Delmenhorst ermittelt und genutzt werden.

- Ermittlung der Flächen, die in den nächsten Jahren aufgrund des Generationenwechsels frei werden, und Berücksichtigung bei der strategischen Planung.
- Ermittlung der Potenziale durch Dachaus- und Dachaufbauten und Förderung der Realisierung.
- Aktualisierung und Veröffentlichung des Gewerbeflächenkatasters. An geeigneter Stelle Wohnen und Gewerbe nebeneinander ermöglichen („urbane Gebiete“).

#### Aktive Nutzung des Baulückenkatasters

- Pflege der Daten im Rahmen des Flächenmanagements.
- Aktive Vermarktung z.B. durch Veröffentlichung im Internet (kostenlose Downloads).<sup>16</sup>
- Feststellen der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/innen und Förderung derselben.
- Benennung eines Ansprechpartners der Verwaltung, der Angebot und Nachfrage zusammenführt.<sup>17</sup>
- Kontinuierliche Dokumentation der Erfolge und deren Nutzung als Werbung für die Stadt.<sup>18</sup>

### 3.4 Empfehlungen für die politischen Akteure

Eine nachhaltige Stadtentwicklung zu realisieren, die die Ressourcen als unsere natürlichen Lebensgrundlagen schonend einsetzt, ist gemeinsame Aufgabe der politischen Akteure und der Stadtverwaltung, wobei die Politik als Auftraggeberin der Verwaltung bei städtebaulichen Vorlagen ein nachhaltiges Vorgehen beispielsweise wie folgt sicherstellen kann:

- Sensibilisierung aller Akteure für die Potenziale der Innenentwicklung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation.
- Einfordern einer Doppelten Innenentwicklung.
- Einfordern nachprüfbarer Datengrundlagen von der Stadtverwaltung zu Nachfrage, Flächenreserven und deren Entwicklung.
- Einfordern der Umsetzung von bereits beschlossenen Konzepten, z.B. ISEK.
- Einfordern der Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale durch die aktive Vermarktung des Baulückenkatasters durch die Stadtverwaltung.
- Einfordern der Realisierung von Innenentwicklungsprogrammen am Beispiel anderer Städte vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich.
- Einfordern des Aufbaus, der Nutzung und der Dokumentation eines Flächenmanagements durch die Stadtverwaltung.

**Der NABU Delmenhorst ersucht den Rat und die Verwaltung, eine Flächen- und Wohnungsbewirtschaftung einzuführen, die den planungsrechtlichen Normen, den planungspolitischen Festlegungen und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen gerecht wird.**

1. Vorsitzende des NABU Delmenhorst

*Beltrina Jaubert*

---

<sup>1</sup> <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/nachhaltigkeitsstrategie/>

<sup>2</sup> Stadt Delmenhorst, Wohnungsmarktbericht 2016

<sup>3</sup> NABU Delmenhorst, Anmerkungen zum Wohnungsmarktbericht 2016

<sup>4</sup> Ausnahme: sehr kleine Arrondierungen, z.B. Großer Tannenweg

<sup>5</sup> z.B. Biotopkomplex Pultern, Schilfweg, Pufferzone zwischen Friedhof Bungerhof und LSG 3

<sup>6</sup> ISEK 2013

<sup>7</sup> z.B. Delmod, Dumbäketal

<sup>8</sup> Bsp. Hiddenhausen

<sup>9</sup> <http://www.wohnenfuerhilfe.info>

<sup>10</sup> idw-Dienst 18/2016, in: Senioren Union 06-2016

<sup>11</sup> z.B. Frankfurt, Frankfurter Allgemeine Woche 49/2016 S. 39f.

<sup>12</sup> Bsp. Bottrop

<sup>13</sup> Bsp. Cuxhaven

<sup>14</sup> StadtRegion, Flächenmanagement-Konzepte im Einsatz, 2012

<sup>15</sup> BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015

<sup>16</sup> mind. 17 Städte, siehe StadtRegion, Flächenmanagement-Konzepte im Einsatz, 2012

<sup>17</sup> Bsp. Lastrup [<http://www.lastrup.de/familie-soziales/wohnen-in-lastrup/baulueckenkataster.php>],

Bsp. Diepholz [<http://www.stadt-diepholz.de/portal/seiten/bauluecken-3000057-21770.html>]

<sup>18</sup> siehe Hiddenhausen