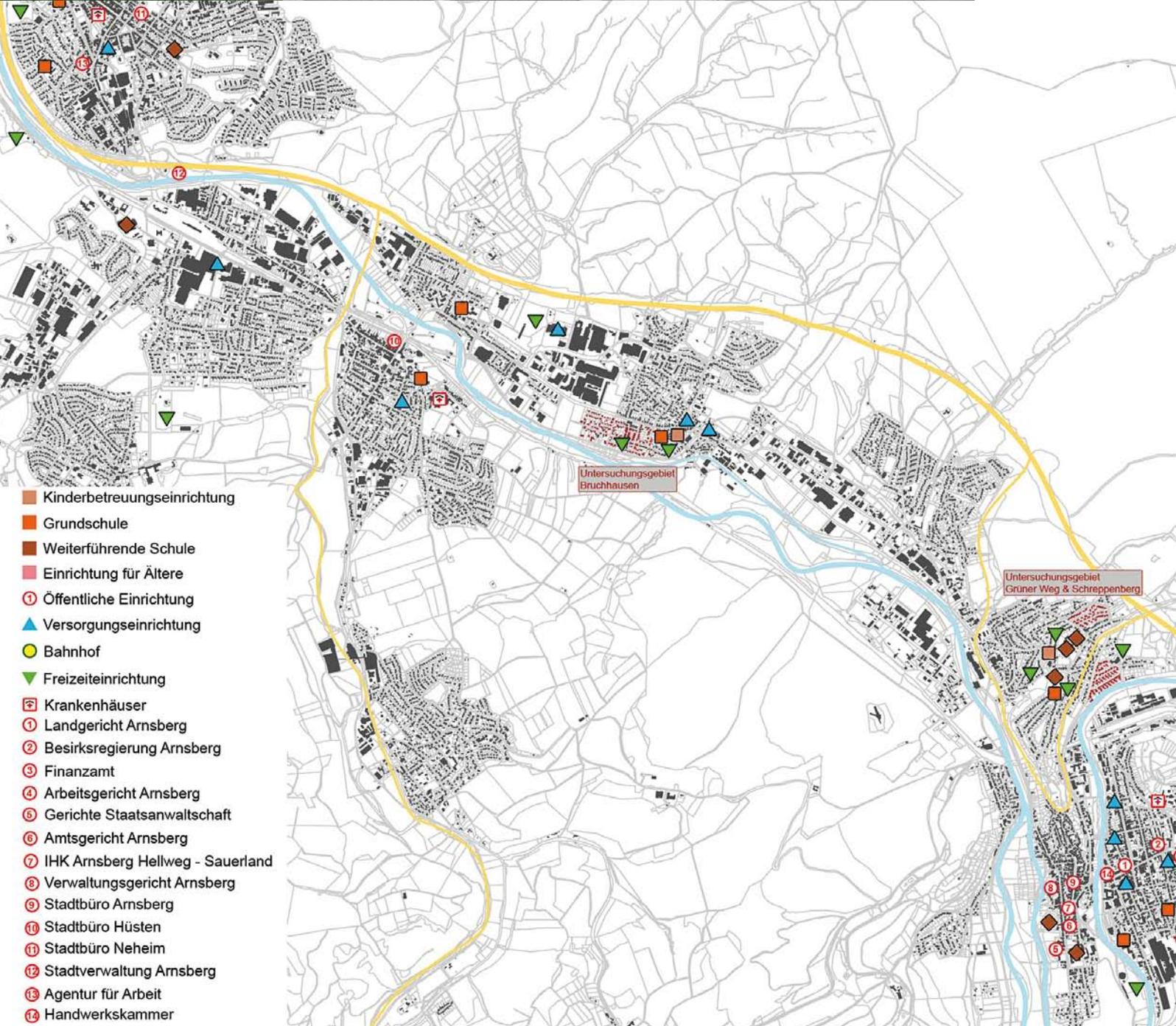

3 Fallstudien

3.1 Auswahl der Kommunen und Untersuchungsgebiete

3.2 Steckbriefe der Kommunen und Untersuchungsgebiete





3.1 Auswahl der Kommunen und Untersuchungsgebiete

3.1.1 Fallstudienansatz und ausgewählte Fallstudienkommunen

Um eine flächendeckende Analyse unterschiedlicher Ausgangslagen vornehmen zu können, wurden insgesamt fünf Flächenländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen) in die Untersuchung einbezogen (siehe hierzu Kapitel 2). Ostdeutsche Regionen wurden aufgrund der vergleichsweise geringen Bestandsumfänge an Einfamilienhäusern dieser Periode nicht berücksichtigt. In jedem Bundesland sollten mindestens zwei Fallstudienkommunen mit unterschiedlichen regionalen Ausgangsbedingungen untersucht werden. Die Auswahl der Bundesländer begründete sich auch mit den Standorten der Institute und bestehenden Kontakten zu wichtigen Ansprechpartnern in den Ländern.

Im Laufe des Auswahlverfahrens der Fallstudien wurden in Abstimmung mit der Wüstenrot Stiftung Veränderungen bei der Anzahl sowie bei der Verteilung der Kommunen auf die Bundesländer vorgenommen, da sich einerseits Fallstudien, die zunächst als geeignet erschienen, beim ersten Vor-Ort-Termin als ungeeignet herausstellten und andererseits Kommunen mit besonders interessanten Rahmenbedingungen ergänzt wurden.

Um möglichst viele Frage- und Problemstellungen von Einfamilienhausbeständen beispielhaft betrachten zu können, wurden im Rahmen des Forschungsprojekts 14 Fallstudienkommunen mit insgesamt 29 Gebieten mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren und mit unterschiedlichen regionalen, demographischen und städtebaulichen Voraussetzungen untersucht.

3.1.2 Anforderungsprofil an Fallstudienkommunen

Die ausgewählten Fallstudien sollten beispielhaft für Kommunen stehen, die mittelfristig mit Problemen in ihren Einfamilienhausbeständen zu rechnen haben. Bei der Auswahl der Fallstudienkommunen wurde zudem darauf geachtet, dass eine möglichst große Vielfalt an Stadtgrößen, Raumkategorien, siedlungsstrukturellen Gemeindetypen und Stadtstrukturen vertreten ist.

Im Einzelnen wurden an die Auswahl folgende Anforderungen gestellt:

- Die Fallstudienkommunen weisen bei der Gemeindeanalyse eine *erhöhte Betroffenheit* auf (Betroffenheitsklassen I – III; siehe Kapitel 2). Aufgrund demographischer und ökonomischer Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Neubaumarkt droht ein Überangebot an Bestandseigenheimen, und somit ist die Marktgängigkeit bzw. der Werterhalt gefährdet. Da es im Rahmen des Forschungsprojekts auch darum ging, pro-

aktive Maßnahmen für entsprechende Gebiete zu entwickeln, wurden auch Fallstudienkommunen ausgewählt, die von der quantitativen Betroffenheitsanalyse her in die obere Kategorie III gehörten und damit grundsätzlich weniger auffällig waren (z. B. Erkrath, Meppen).

- In der Kommune besteht *Handlungsbedarf* in baulicher, energetischer, demographischer, stadt- / raumplanerischer Hinsicht sowie ein ausgeprägtes Problembewusstsein und/oder Interesse an dem bisher im Verwaltungsalltag kaum behandelten Thema der Einfamilienhausbestände.
- Das Untersuchungsdesign der Fallstudien (siehe Kapitel 1) erforderte eine umfassende Unterstützung seitens der Kommunen. Wesentliche Voraussetzung für die Teilnahme als Fallstudienkommune war somit die *Bereitschaft* der Kommune, Datengrundlagen (digitales Kartenmaterial, Informationen aus Melderegister) bereitzustellen sowie für Interviews und Rückfragen zur Verfügung zu stehen.
- Die Kommunen sowie die ausgewählten Untersuchungsgebiete weisen *typische städtebauliche Merkmale* der 1950er bis 1970er Jahre auf, sodass eine Übertragbarkeit der Ergebnisse und der Handlungsempfehlungen gewährleistet ist.
- Eine *Mindestgröße* von 5.000 Einwohnern sollte bei der Auswahl der Kommunen (Ausnahme Pressig) nicht unterschritten werden, da bei kleinen Kommunen häufig Probleme des Vorhandenseins von Datengrundlagen bestehen.

3.1.3 Suche und Auswahl der Fallstudienkommunen

Da die Mitwirkungsbereitschaft seitens der Kommunen als wichtige Grundvoraussetzung festgelegt wurde, entwickelten die Projektpartner je nach bestehenden Kontakten und Rahmenbedingungen in den Bundesländern verschiedene Strategien, um interessierte und geeignete Kommunen für die Teilnahme als Fallstudie zu finden. Beispielsweise wurden in einigen Bundesländern alle Städte und Gemeinden angeschrieben und zu Interessenbekundungen aufgerufen. In den meisten Bundesländern führte die Suche nach geeigneten Fallstudien dazu, dass mehr Kommunen zur Auswahl standen, als im Projekt behandelt werden konnten. Zur Eingrenzung der Auswahl wurden neben dem vorgenannten Anforderungsprofil auch städtebauliche, baukulturelle und soziale Aspekte berücksichtigt. Der Abgleich dieses Anforderungsprofils mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse hinsichtlich einer möglicherweise erhöhten Betroffenheit führte zur endgültigen Auswahl und stellt einen Ansatz zwischen von **oben** (top down) und von **unten** (bottom

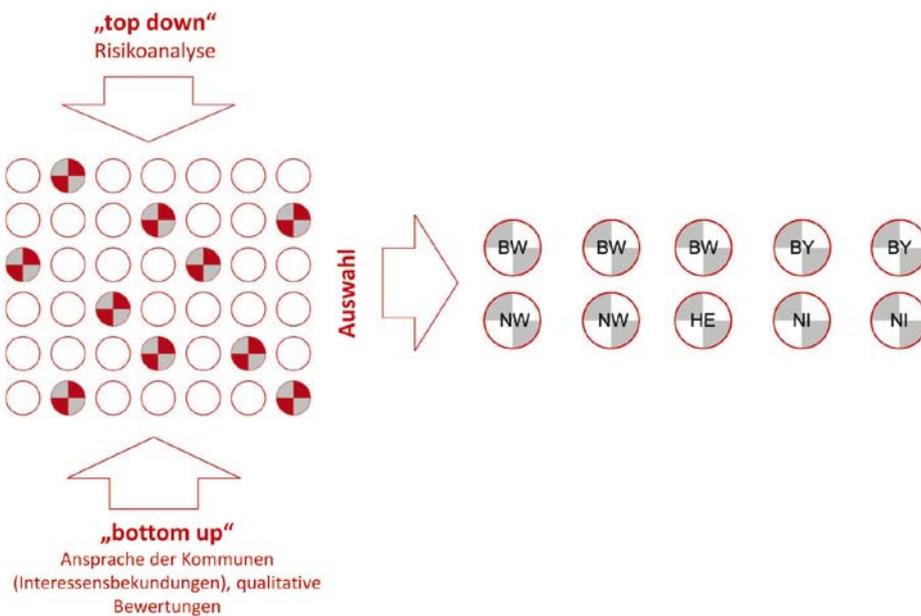


Abb. 1 Vorgehensweise bei der Auswahl der Fallstudien

up) dar. Im Folgenden werden die Vorgehensweise bei der Suche nach geeigneten Fallstudien in den einzelnen Bundesländern sowie die ausgewählten Kommunen kurz vorgestellt und begründet (Abb. 1).

Baden-Württemberg

Die Suche nach geeigneten Fallstudiengebieten erfolgte mit Unterstützung der beiden Kommunalverbände Gemeindetag und Städtetag Baden-Württemberg. Insgesamt 15 Kommunen zeigten Interesse, an dem Projekt als Fallstudie teilzunehmen. Beim Abgleich mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse zeigte sich, dass sich keine Kommune aus den problematischen Bereichen des Schwarzwalds oder des Zollernalbkreises gemeldet hatte. Das Interesse von einigen, eher als unproblematisch einzuschätzenden Kommunen wie Freiburg oder Laupheim deutete daraufhin, dass die Problemstellung einer nachhaltigen Nutzung von Einfamilienhausbeständen auch (noch) wachsende Kommunen beschäftigt. Allerdings liegen dort die Schwerpunkte nicht auf Vermarktungsproblemen oder Leerstand, sondern eher im Bereich der Bewohnerstruktur und der Anpassung des Wohnraums an veränderte Rahmenbedingungen (Energieversorgung, Grundrisse, etc.).

Für nur fünf der 15 interessierten Kommunen könnte sich gemäß der Gemeindeanalyse ein hohes bis sehr hohes Risiko für Nachfrageeinbrüche ergeben. Auf Grundlage der Betroffenheitsanalyse auf kommunaler Ebene und der sonstigen Auswahlkriterien wurden die Städte **Mosbach** zusammen mit **Gundelsheim** (als eine regionale Fallstudie) und **Backnang** ausgewählt.

Bayern

In Bayern wurde ein allgemeiner Aufruf zur Projektteilnahme über den Bayerischen Städtetag bzw. Gemeindetag verschickt. Daraufhin meldeten sich etwa 20 bis 25 Kommunen. Da zu diesem Zeitpunkt bereits einige Kommunen aus Agglomerationsräumen der Länder Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen ausgewählt waren, wurden solche Stadt-

typen für die bayerischen Fallstudien ausgeschlossen. Hier sollten stärker ländlich-periphere und vom Strukturwandel betroffene Regionen berücksichtigt werden. Eine schriftliche Interessensbekundung wurde dann von 14 Kommunen eingereicht. Acht Kommunen fielen in die Betroffenheitsklasse I oder II, die restlichen sechs schnitten besser ab. Fünf Kommunen lagen unterhalb der festgelegten Mindesteinwohnerzahl von 5.000 Personen. Mit dem Markt **Pressig** wurde dennoch eine der kleineren, ländlich geprägten Kommunen in die Fallstudienuntersuchung aufgenommen. Da hier überhaupt nur ein einziges Wohngebiet in Betracht kam, wurde entschieden, in Bayern drei statt zwei Untersuchungsgemeinden einzubeziehen, insgesamt jedoch nicht mehr als sechs Gebiete zu betrachten. Die beiden anderen ausgewählten Kommunen sind die Städte **Rehau** und **Sulzbach-Rosenberg**.

Hessen

In Hessen wurden das Hessische Wirtschaftsministerium, der Hessische Städtetag und der Hessischen Städte- und Gemeindebund gebeten, aus der praktischen Erfahrung einige Kommunen als Fallstudien vorzuschlagen. Nach zunächst geringer Resonanz wurde schließlich vom Hessischen Städtetag Kontakt zur Stadt Lauterbach im Vogelsbergkreis hergestellt. Im Forschungsteam bestehende Kontakte zur Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, einer Gesellschaft, die Dienstleistungen rund um das Wohnen, Bauen und Entwickeln anbietet und für viele Kommunen im Bereich des Stadtumbaus tätig ist, wurden in der Folge mit der Bitte um Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Fallstudien vertieft. Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt war sehr an dem Forschungsthema interessiert und schlug fünf interessierte Kommunen vor. Um im Forschungsprojekt auch die Entwicklung von EFH-Beständen in einer Großstadt untersuchen zu können, wurde aufgrund der Ergebnisse der Risikoanalyse und nach einem Abgleich der verfügbaren Datengrundlagen neben der schon erwähnten Stadt **Lauterbach** als zweite hessische Fallstudienkommune die Stadt **Kassel** ausgewählt.

Niedersachsen

Für Niedersachsen wurde aufgrund der Ergebnisse der Bestandsanalysen vereinbart, dass eine Kommune im westlichen und eine Kommune im südlichen Landesteil untersucht werden sollte. Diese Regionen waren insbesondere in der Kreisanalyse auffällig, während die Gemeindeanalyse ein uneinheitliches Bild ergab. Aufgrund dieser Entscheidung und aus forschungsökonomischen Gründen erfolgte die Kommunenauswahl hier daher nicht über einen allgemeinen Aufruf, sondern über direkte Anfragen an Kommunen, zu denen aufgrund bestehender Netzwerke oder Empfehlungen bereits Kontakte oder Anknüpfungspunkte bestanden. Im westlichen Landesteil wurden drei Kommunen aus dem Emsland sowie eine aus dem Landkreis Graftschaft Bentheim näher betrachtet. Die Wahl fiel aufgrund der großen Mitwirkungsbereitschaft der Kommune auf die Stadt **Meppen**. Durch bestehende Kontakte zur Region Hannover und zum Regionalverband Südniedersachsen, die beide großes Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet hatten, wurden drei im westlichen Umland der Landeshauptstadt gelegene Suburbanisierungsgemeinden vorgeschlagen. Die Entscheidung fiel auf die *neue* Stadt **Garbsen**, die besonders interessant erschien, weil sie in den 1960er Jahren gleichsam *aus dem Boden gestampft* wurde. Vom Regionalverband Südniedersachsen wurde insbesondere auf Städte im ehemaligen Zonenrandgebiet hingewiesen. Das Forschungsteam entschied sich, mit **Bad Sachsa** eine Kommune aus diesem Bereich in die Untersuchung aufzunehmen, wodurch sich die Zahl der niedersächsischen Fallstudienkommunen von zwei auf drei erhöhte.

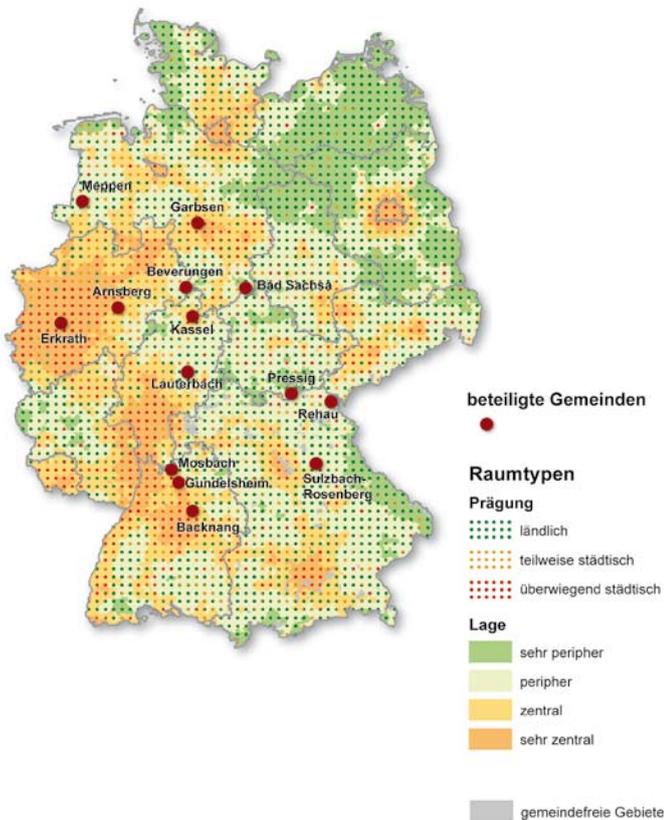


Abb. 2 Alle ausgewählten Kommunen im Überblick

Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen erfolgte ein Aufruf an alle Mitgliedsstädte des Städte- und Gemeindebunds NRW, der großes Interesse an dem Forschungsthema bekundete. Der Rücklauf von Interessensbekundungen von 47 interessierten Kommunen zeigte, dass das Thema inzwischen auch in den Kommunen diskutiert wird und ein Handeln der Kommunen für sinnvoll und notwendig gehalten wird. Nach Sichtung der von den Kommunen zugesandten Informationen bzw. Auswertung der mit den Kommunen geführten Telefonate zu den besonderen Problemstellungen wurden die Kommunen **Arnsberg** (Hochsauerlandkreis), **Beverungen** (Kreis Höxter) und **Erkrath** (Kreis Mettmann) ausgewählt. Wichtig für die Auswahl waren eine hohe Betroffenheitsklasse und die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Raumtypen (nach BBSR).

Erkenntnisse aus der Suche nach geeigneten Kommunen

In einigen Bundesländern wurden für die Suche nach geeigneten Kommunen sämtliche Kommunen angeschrieben und zu Interessensbekundungen aufgerufen. Bei dieser Vorgehensweise ist zu beachten, dass sich überwiegend Kommunen gemeldet haben, die über ausreichend personelle Kapazitäten oder über eine Verwaltungsperson mit einem besonderen Interesse an der Themenstellung verfügen. Zum Teil konnten mit dieser Vorgehensweise nicht diejenigen Kommunen erreicht werden, bei denen die Probleme als besonders gravierend eingeschätzt werden. In den Bundesländern, in denen alle Kommunen angeschrieben wurden und ihr Interesse bekunden konnten, sind viele interessante Kontakte und Gespräche entstanden. Es ist geplant, auch diese Kommunen, die nicht als Fallstudien in dem Projekt teilnehmen konnten, über den Verlauf des Projekts zu informieren und an anderer Stelle in das Projekt einzubinden (z. B. Abschlussveranstaltung) (Abb. 2 und 3, Tab. 1).

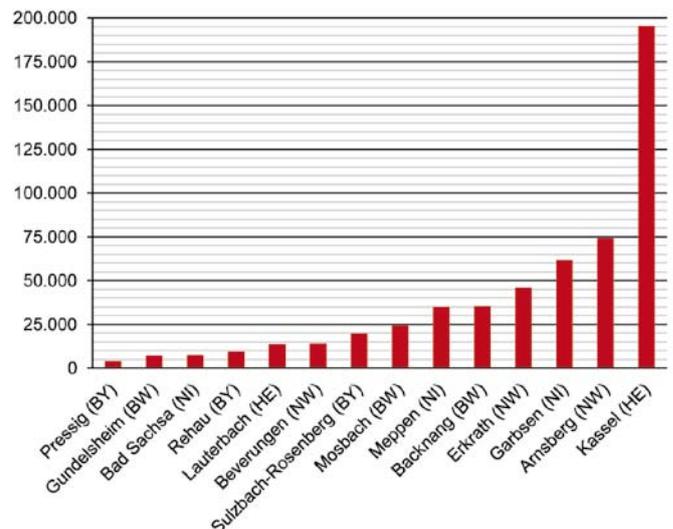


Abb. 3 Ausgewählte Fallstudienkommunen nach Stadtgröße

Tab. 1 Kenndaten der ausgewählten Fallstudienkommunen im Überblick

Nr.	Kommune	Bundesland	Bevölkerung (2010)	EFH-Anteil (2005)	1950 – 1970er J. Anteil (2005)	Betroffenheitsklasse	Siedlungsstruktureller Gemeindetyp	Bertelsmann Demographietyp
1	Arnsberg	NW	74.227	80,2	41,9	I	Ober- /Mittelzentrum eines ländlichen Kreises in einem verdichterten Raum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
2	Backnang	BW	35.395	76,8	48,2	III	Mittelzentrum eines hochverdichteten Kreises in einem Agglomerationsraum	Typ 3: Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen
3	Bad Sachsa	NI	7.679	82,0	38,0	III	Sonstige Gemeinde eines verdichteten Kreises in einem verdichterten Raum	Typ 4: Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung
4	Beverungen	NW	14.147	92,3	44,4	I	Ober- /Mittelzentrum eines ländlichen Kreises in einem verdichterten Raum	Typ 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
5	Erkrath	NW	45.963	77,8	56,4	I	Ober- /Mittelzentrum eines hochverdichteten Kreises in einem Agglomerationsraum	Typ 3: Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen
6	Garbsen	NI	61.790	80,4	56,4	II	Oberzentrum in verdichtetem Kreis in einem Agglomerationsraum	Typ 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
7	Gundelsheim	BW	7.221	92,8	39,6	I	sonstige Gemeinde eines verdichteten Kreises in einem verdichterten Raum	Typ 5: Stabile Stadt und Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil
8	Kassel	HE	195.530	63,1	51,8	III	Kernstadt in verdichtetem Raum	Typ G1: Stabile Großstadt mit geringem Familienanteil
9	Lauterbach	HE	13.783	90,0	47,7	I	Ober- /Mittelzentrum eines verdichteten Kreises in verdichtetem Raum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
10	Meppen	NI	34.944	92,2	51,1	III	Ober- /Mittelzentrum eines ländlichen Kreises höherer Dichte in einem ländlichen Raum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
11	Mosbach	BW	24.490	86,3	57,9	I	Mittelzentrum eines ländlichen Kreises in einem Agglomerationsraum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
12	Pressig	BY	4.123	92,9	43,2	I	Sonstige Gemeinde in einem ländlichen Kreis in einem verdichterten Raum	–
13	Rehau	BY	9.427	84,9	43,0	I	Ober- /Mittelzentrum in einem ländlichen Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
14	Sulzbach-Rosenberg	BY	19.665	83,8	46,2	I	Ober- /Mittelzentrum in einem ländlichen Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	Typ 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil

3.1.4 Vorgehen bei der Auswahl der Untersuchungsgebiete

Nach der Auswahl der Fallstudienkommunen wurde eine abgestimmte Vorgehensweise entwickelt, um zwei bis drei Untersuchungsgebiete in jeder Kommune aussuchen zu können. Die Auswahl der Untersuchungsgebiete erfolgte so, dass die stadträumlichen und gebäudetypischen Merkmale der 1950er bis 1970er Jahre sowie eine möglichst große Bandbreite an verschiedenen Problemstellungen in den Gebieten abgedeckt sind.

Erfassung und Auswahl der Untersuchungsgebiete

In einem ersten Schritt des Auswahlprozesses wurden in den betreffenden Fallstudiengemeinden alle relevanten Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre parzellenscharf abgegrenzt und in einer Karte der Gesamtstadt dargestellt. Dies erfolgte auf Grundlage von Informationen der Kommunen, eigenen Begehungen oder verfügbaren Bauepochenplänen.

Um die relevanten Gebiete charakterisieren und vergleichen zu können, wurde ein Kriterienkatalog mit den wichtigsten Informationen und Merkmalen aus der Bestandscharakterisierung (siehe Kapitel 2.2) erstellt. Auf diese Weise wurden zuerst allgemeine Informationen zur Kommune gesammelt. Anhand der vier Grundmerkmale, denen bei der Bestandscharakterisierung eine übergeordnete Bedeutung für die Entwicklungstendenzen von Einfamilienhausgebieten zugeschrieben wird (Lage, Entstehungszeit, Aufsiedlungsprozess, Bebauungsstruktur), entstand ferner eine grundlegende Charakterisierung der Gebiete. Unter den 29 Untersuchungsgebieten sollten die verschiedenen Kategorien in ausgewogener Anzahl vorhanden sein. Mit Daten unter anderem aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) wurden allgemeine Kenndaten des Gebäudebestands erfasst (wie die Grundfläche oder die Anzahl der Gebäude). Anschließend wurden sechs besondere Gebietseigenschaften herausgegriffen (Umfang des Gebäudeleerstands, Planung als Demonstrativbauvorhaben, Bautypenreinheit, Angrenzung zum Neubau, Topographie, Qualität der Infrastrukturausstattung), die im Rahmen der Untersuchungen in mindestens einem Gebiet vertreten sein sollten. Diese Merkmale werden als besondere Rahmenbedingungen in Einfamilienhausgebieten eingeschätzt und sollten daher beispielhaft zumindest in einem Gebiet genauer untersucht werden (Tab. 2).

Im Folgenden werden die Merkmale des Untersuchungsrasters kurz begründet und Fragestellungen und Annahmen getroffen, die im Rahmen der Fallstudien untersucht und überprüft worden sind. Als wichtigstes Kriterium wurde zuerst die Lage aller relevanten Gebiete in der Gesamtstadt erfasst und beschrieben (Unterscheidungskategorien: Innenstadtnah, Randlage, Ortsteil). Ergänzt wurde die Lagebeschreibung um eine GIS-basierte Berechnung der Wegedistanz zwischen dem Einfamilienhausgebiet und dem Ortsmittelpunkt bzw. dem nächstgelegenen Stadtteilzentrum bei größeren Kommunen. Ebenso wurden die **Entstehungszeit**, die **Bebauungsstruktur** sowie der **Aufsiedlungsprozess** der Gebiete beschrieben. Die Basisdaten über den Gebäudebestand (Grundfläche, Anzahl der Gebäude, Bebauungsdichte, etc.) des Gebiets wurden berechnet oder überschlägig ermittelt und zueinander in Beziehung gesetzt.

Tab. 2 Untersuchungsraaster zum Erfassen und Beschreiben aller relevanten Gebiete

Lage	Zentrumsnah/Randlage/ Ortsteil/Wegedistanz zum Ortsmittelpunkt
Bauepochen	Überwiegend 1950er – 60er Jahre Überwiegend 1960er – 70er Jahre Gemischt (1950er – 70er)
Bebauungsstruktur	Überwiegend aufgelockert Überwiegend verdichtet Gemischt Nachbarschaft/Mischung mit Geschosswohnungsbau
Aufsiedlungsprozess	Sukzessive bzw. zusammenhängend geplant
Gebäudebestand	Anzahl der Gebäude Anzahl freistehender Gebäude Anteil freistehender Gebäude [%]
Flächencharakteristik	Bruttofläche des Gebietes [ha] Nettofläche des Gebietes [ha] Erschließungsflächenanteil [%] Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²] Durchschnittliche GRZ unbebaute Grundstücke [ha] Anteil unbebauter Grundstücke [%]
Besondere Eigenschaften	bereits Leerstand vorhanden Demonstrativbauvorhaben weitgehend bautypenrein angrenzend an Neubau Hanglage mangelnde Infrastruktur
Bevölkerungsdaten	Altersklassen Geschlecht Ausländeranteil Altenquotient Siedlungsdichte

Für die Vorauswahl der Gebiete dienten die im Folgenden aufgelisteten Merkmale, die jeweils möglichst mindestens in einem Gebiet vorhanden sein sollten. Im weiteren Auswahlprozess der Untersuchungsgebiete waren allerdings die vermuteten Bedingungen zum Teil nicht im erwarteten Umfang vorhanden bzw. waren die erwarteten Effekte zum Teil nicht (oder noch nicht) eingetreten.

- **Umfang des Gebäudeleerstands:** Auch wenn derzeit größerer Leerstand in Einfamilienhausgebieten noch nicht weit verbreitet ist, so sollte mindestens ein Gebiet untersucht werden, in dem zumindest vereinzelt Gebäude nicht mehr veräußert werden können und leer stehen. Die Hintergründe und die Rahmenbedingungen, wie es zu Leerstand gekommen ist, sowie die Auswirkungen auf die umgebenden Bestände sollten beispielhaft geklärt werden.
- **Planung als Demonstrativbauvorhaben und sonstige einheitlich aufgesiedelte Gebiete:** Zwischen 1956 und 1977 sind zahlreiche Demonstrativbauvorhaben des Bundesministeriums für Wohnungsbau und sonstige aufgrund eines Entwicklungsplans einheitlich aufgesiedelte Gebiete entstanden, bei denen besondere Ziele und Umsetzungsstrategien entwickelt und neue Planungs- und Baumethoden beispielhaft umgesetzt wurden.⁽¹⁾ Es sollte mindestens ein solches Gebiet in den Fallstudienuntersuchungen vertreten sein, um im Hinblick auf den Entstehungsprozess zu überprüfen, ob Gebiete mit einem übergeordneten Planungskonzept langfristig robuster gegenüber demographischen und ökonomischen Veränderungen sind als Gebiete ohne übergeordnetes Planungskonzept.
- **Angrenzungen zum Neubau:** Bei den Untersuchungen sollte mindestens ein Gebiet vertreten sein, das in der Nähe zu einem Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern liegt, oder direkt daran angrenzt. Ziel war es, durch das Nebeneinander von Neu- und Altbau Entwicklungen genauer vergleichen und gegenüberstellen zu können (z. B. Kosten für Einfamilienhäuser im Neubau oder Bestand, Bewohnerstruktur, Zielgruppen, etc.). So stellen sich Fragen, wie sich das Gebiet entwickelt, wenn direkt angrenzend oder in der Nähe ein neues Baugebiet entsteht und ob sich Beeinträchtigungen oder Chancen für das bestehende Gebiet ergeben.
- **Topographie/Hanglage:** Je nach naturräumlichen bzw. topographischen Rahmenbedingungen einer Kommune haben sich Einfamilienhausgebiete im Zuge des starken Siedlungswachstums in den 1950er bis 1970er Jahren in Hanglagen an den Stadträndern ausgedehnt. Die Erschließung dieser Gebiete gestaltet sich oft schwierig. Einfamilienhäuser in steilen Hanglagen können sich für ältere, in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen problematisch entwickeln und sie in ihrer Alltagsorganisation und Selbständigkeit beeinträchtigen. In den Fallstudien sollten Gebiete mit verschiedenen topographischen Eigenschaften untersucht werden und mit den Entwicklungen in der Gesamtstadt in Beziehung gesetzt werden. Bei den Befragungen sollte dezidiert auf die Vor- und Nachteile aufgrund der topographischen Lage des Gebietes eingegangen werden.

- **Qualität der Infrastrukturausstattung:** Die Ausstattung mit bewohnergerechten Infrastruktureinrichtungen gilt als zentraler Standortfaktor und kann die Entwicklung von Gebieten – so die Ausgangsannahme – stark beeinflussen. Da die Infrastrukturausstattung zum Teil im direkten Einflussbereich der Kommunen liegt, stellt sie einen wichtigen Ansatzpunkt für Qualifizierungsstrategien dar. Unter den Fallstudiengebieten soll zumindest ein Gebiet vertreten sein, in dem in den letzten Jahren die soziale Infrastruktur und sonstige Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Nahversorgung) weggebrochen sind und somit Versorgungsdefizite bestehen. Die Auswirkungen einer mangelhaften Infrastrukturausstattung sollen vertieft untersucht werden, um dann darauf aufbauend Handlungsempfehlungen und Strategien entwickeln zu können.

Das Untersuchungsrastrer zur Auswertung der Gebiete verschaffte einen Überblick über die verschiedenen, relevanten Gebiete in einer Kommune. So wurde die Kontrolle erleichtert, dass alle interessanten Merkmale, die im Rahmen der Fallstudien untersucht werden sollten, abgedeckt sind. Unter Beachtung der vielfältigen Informationen wurden jene Gebiete ausgewählt werden, die am ehesten Probleme und größere Defizite hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung vermuten lassen, bei denen aber zugleich Chancen für eine weitere Nutzung bestehen.

¹ Simon, 2001, 192 – 203

3.2 Steckbriefe der Kommunen und Untersuchungsgebiete

3.2.1 Arnsberg

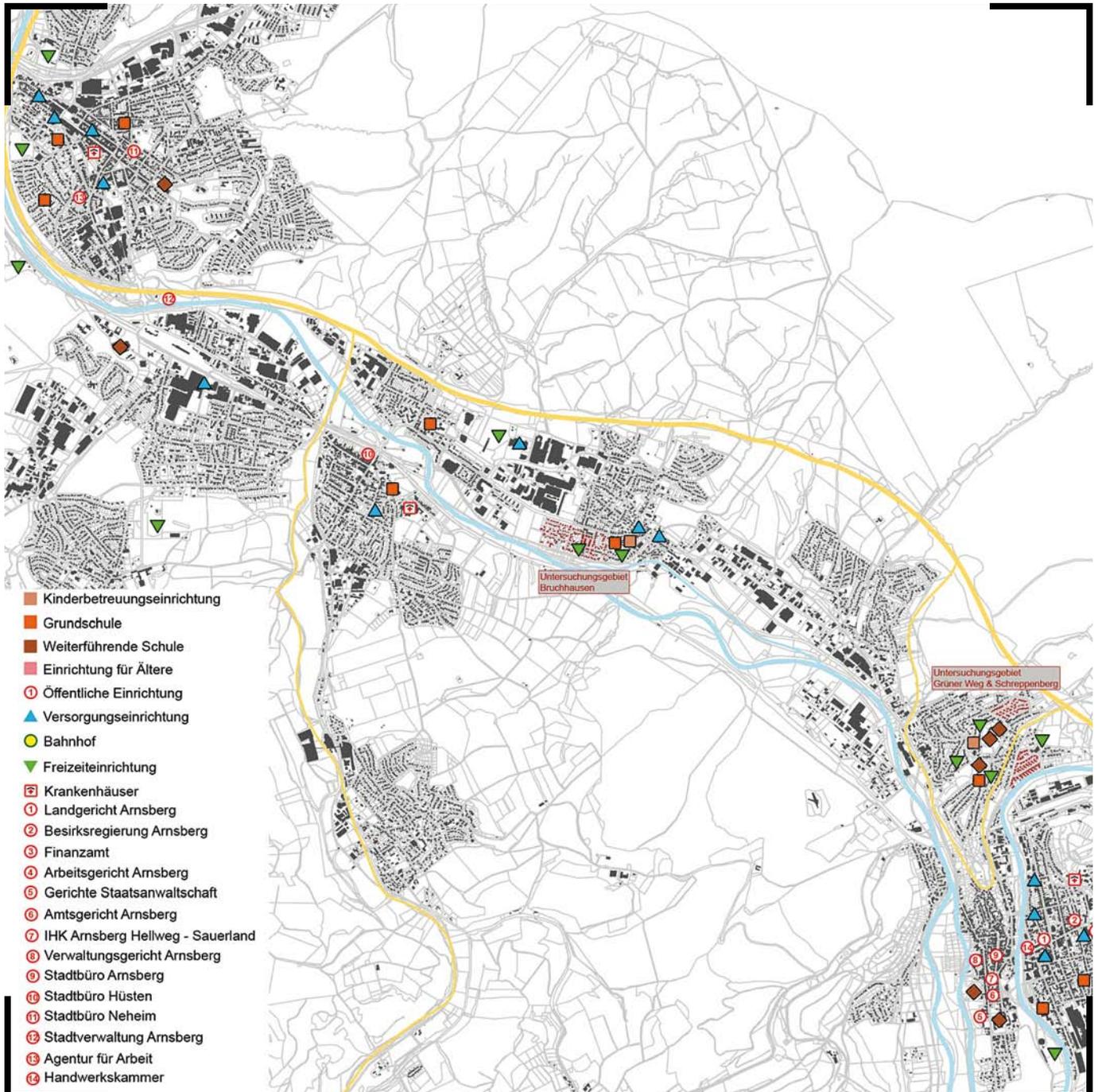


Abb. 4 Überblickskarte Arnsberg (ohne Maßstab)

A Arnsberg: Gesamtstadt

a) Überblick

Arnsberg ist die größte und westlichste Stadt des Hochsauerlandkreises. Sie liegt im Naturpark Arnsberger Wald und erstreckt sich über 24 km von Südosten nach Nordwesten entlang der Ruhr. Sie ist Verwaltungsstadt des gleichnamigen Regierungsbezirks.⁽²⁾ Arnsberg ist im Zuge der kommunalen Neugliederung 1975 aus mehreren Städten und Gemeinden zu einer neuen Stadt zusammengeschlossen worden wurde.

b) Großräumige Lage und Verkehrsanbindung

Arnsberg liegt östlich des Ruhrgebiets, 45 km von Dortmund entfernt. Aus der Randlage zum Ruhrgebiet und der guten verkehrsmäßigen Anbindung resultieren intensive Verflechtungen.⁽³⁾ Die Stadt (Bahnhof Neheim-Hüsten) ist über Direktverbindungen der Bahn von Dortmund bzw. Hagen in 38 bzw. 35 Minuten zu erreichen. Zudem ist sie über fünf über das Stadtgebiet verteilte Autobahnanschlüsse der A 46 innerhalb der Stadt vernetzt als auch an den überregionalen Verkehr angebunden.

c) Stadtstruktur und Stadtbild

Arnsberg ist eine polyzentrische Stadt und besteht aus den vier Ortsteilen Neheim, Hüsten, Alt-Arnsberg und Oeventrop sowie elf eingemeindeten Dörfern. Arnsberg hat drei Zentren: Neheim, Alt-Arnsberg und Hüsten, die aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte vergleichsweise eigenständig sind. Der größte Stadtteil Neheim (knapp 23.000 Einwohner) gilt als Einzelhandelsstandort mit regionaler Bedeutung, hier befinden sich auch das Rathaus und ein Bahnhof. Alt-Arnsberg ist zum einen durch den historischen Stadtkern, zum anderen durch die Verwaltungsfunktionen (z. B. die Bezirksregierung) geprägt. Auch Alt-Arnsberg hat einen Bahnhof. Hüsten hat eher den Schwerpunkt Freizeit und Sport und ist für ein Sole-Freizeitbad über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Die umliegenden Ortsteile haben nach wie vor dörflichen Charakter. Die Stadt ist durch die hohen Waldanteile (zwei Drittel der Stadtfläche) und den Einschnitt des Ruhrtals landschaftlich sehr stark geprägt.

d) Bevölkerung

Durch den begrenzten Siedlungsraum aufgrund der topographischen Situation ist die Bevölkerungs- und Siedlungsdichte eher hoch.⁽⁴⁾ Die Bevölkerungszahl von Arnsberg ist zwischen 2000 und 2010 um 4,4 Prozent gesunken. Für den Zeitraum bis 2030 ist ein weiterer Rückgang um 13 Prozent vorausgesagt.⁽⁵⁾ Die Einwohnerverluste haben in besonderem Maße in Alt-Arnsberg stattgefunden, in einigen kleineren Stadtteilen sind die Einwohnerzahlen dahingegen sogar gestiegen. Grundsätzlich sind jedoch die Gesamtstadt und alle Stadtteile von Überalterungstendenzen betroffen.⁽⁶⁾

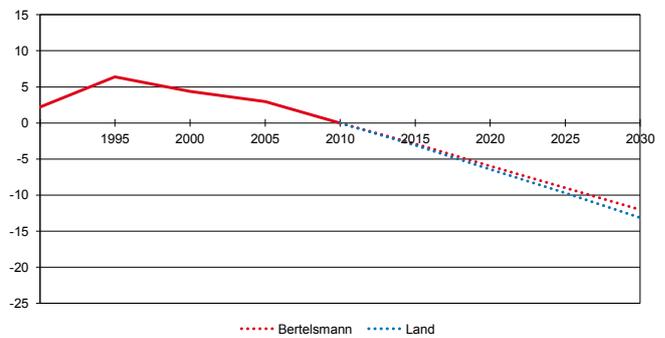


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 1990–2030 (ab 2010 Prognose)

Tab. 3 Strukturdaten Stadt Arnsberg

Kommune	Stadt Arnsberg
Landkreis	Hochsauerlandkreis
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Einwohner (2009)	76.427
Bevölkerungsdichte	395,1 EW/km ²
Nat. Saldo 2005–2009	–193
Wand. Saldo 2005–2009	106
Altersdurchschnitt 2009	43,5
Altenquotient	0,36
Ausländeranteil	7,1%
Bertelsmann Demographietyp	Typ 1: Stabile Mittelstadt und regionales Zentrum mit geringem Familienanteil
Zentrale-Orte-Einstufung	Mittelzentrum
Entfernungen zu Großstädten	56 km Dortmund 120 km Düsseldorf 140 km Köln
Lagetyp	zentral
Siedlungsstrukturelle Prägung	überwiegend städtisch
EFH-Anteil (2005)	80,2%
1950er–1970er Jahre Anteil Wohngebäude	49,1%
Kommunale Risikoklasse	I

² InWIS Forschung, 2007

³ Ebenda, 7

⁴ Stadt Arnsberg, 2003, 9

⁵ BertelsmannStiftung, 2009b

⁶ Stadt Arnsberg, 2007, 17–19



Abb. 6 Stadtsicht Alt-Arnberg



Abb. 7 Historische Altstadt

e) Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Stadt Arnsberg ist durch eine mittelständische Struktur geprägt und daher nicht von einem Großbetrieb abhängig. „Die Arnsberger Wirtschaftsstruktur ist vorwiegend durch das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe geprägt (42 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im verarbeitenden Gewerbe.) Die Bereiche Großhandel sowie Verkehr und Logistik sind am beschäftigungswirksamsten und haben den größten Flächenbedarf.“⁽⁷⁾ Prägend für Arnsberg (vor allem Alt-Arnsberg) sind auch der Sitz der Bezirksregierung und vieler sonstiger Verwaltungseinrichtungen.

f) Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Die Haupteinkaufsbereiche Arnsbergs finden sich im Stadtteil Neheim mit der größten Verkaufsflächenausstattung und Alt-Arnsberg mit einer quantitativ relativ geringen und über den Stadtteil weit zerstreuten Ausstattung an Verkaufsflächen. Größere Einzelhandelsagglomerationen befinden sich darüber hinaus in den Stadtteilen Hüsten und Oeventrop.⁽⁸⁾ In den kleineren Ortsteilen sind zumeist noch Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

Zwei Hallenbäder wurden zugunsten des zentralen Solebads in Hüsten geschlossen. Insgesamt gibt es in Arnsberg 19 Grundschulen und zwölf weiterführende Schulen, darunter vier Gymnasien (ehemals fünf, von denen zwei fusioniert wurden) für insgesamt 10.733 Schüler.⁽⁹⁾

g) Stadtentwicklung

Im Stadtentwicklungskonzept für Arnsberg wurde festgelegt, dass öffentliche Investitionen gezielt in verschiedene Bereiche und Stadtteile gelenkt werden sollen, so wurde z.B. Alt-Arnsberg im kulturellen Bereich gestärkt, Neheim wird als Einkaufsschwerpunkt der Gesamtstadt weiter ausgebaut, Hüsten hat als Standort für Freizeit- und Sportaktivitäten eine besondere Bedeutung, in Oeventrop sollen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe mit gesamtstädtischer Bedeutung vorangetrieben werden. Das Motto für die Stadt ist hierbei „Stärken stärken“ und nicht nur Schwächen abbauen.⁽¹⁰⁾

h) Baulandpolitik und Wohnungsmarkt

Die Stadt Arnsberg betreibt ein konsequentes Bodenmanagement. Weitere Ausweisungen von Bauland werden bedarfsgerecht betrieben mit der Ausrichtung an den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Kommune ist Mitglied im Initiativkreis Wohnungsmarktbeobachtung der WfA (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen).⁽¹¹⁾ Die Leerstandsquote liegt bei 7,7 Prozent, betroffen sind vor allem Bestände mit Modernisierungsbedarf und/oder Immissionsbelastung entlang der Durchgangsstraßen und Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie Zentrenbereiche in Neheim.⁽¹²⁾

i) Einschätzung der Situation im Bereich älterer EFH-Gebiete

Die Struktur des Wohnungsmarktes hat trotz der Größe der Stadt eindeutig den Schwerpunkt im Bereich der Einfamilienhäuser: Laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Arnsberg von 2009 wird zukünftig ein Überangebot an bereits bestehenden Eigenheimen erwartet, das in den Stadtteilen Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg besonders ausgeprägt sein wird. Gleichzeitig wird die geringste Nachfrage bis 2012 beim Neubau von Einfamilienhäusern erwartet. Bei Bestandsmaßnahmen wird von einer höheren Nachfrage ausgegangen. In der Betroffenheitsanalyse haben sowohl Kreis als auch Stadt innerhalb der Risikoklasseneinstufung für Vermarktungsschwierigkeiten im Einfamilienhaussektor die höchste Risikoklasse I (vgl. Kapitel 2.1).



Abb. 8 Wedinghausen Lichthaus

⁷ Stadt Arnsberg, 2003, 24;

Stadt Arnsberg, 2007, 9

⁸ Stadt Arnsberg, 2003, 26

⁹ Information und Technik
Nordrhein-Westfalen, 2011

¹⁰ Stadt Arnsberg, 2007, 9

¹¹ Stadt Arnsberg, 2009a, 51

¹² Stadt Arnsberg, 2009b, 36

B Arnsberg: Bruchhausen

a) Einordnung in Gesamtstadt

Bruchhausen ist ein Ortsteil von Arnsberg, der sich aus einem ehemaligen Dorf entwickelt hat. Er liegt etwa in der Mitte des langgestreckten Stadtgebiets in einem eher flachen Bereich des Ruhrtals.

b) Entwicklungsgeschichte

Das Gebiet entstand unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg (ab 1953/54). Die ersten Häuser wurden in sehr einfacher Bauweise überwiegend in Selbsthilfe mit Abbruchmaterialien der damaligen Hüttenwerke gebaut.

c) Bebauung

Das Gebiet wurde nach und nach aufgesiedelt. Es ist ohne übergeordnete Planungsidee mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und wenigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Lediglich für einen Teilbereich existiert ein Bebauungsplans von 1961, dieser hebt sich durch eine stärker verdichtete Einfamilienhausbebauung aus Reihen- und Kettenhäusern ab. Die stark befahrene Bruchhausener Straße, eine Hauptverkehrsachse zwischen den Stadtteilen, begrenzt das Gebiet im Norden und zerschneidet den Ortsteil Bruchhausen in zwei Hälften.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Es gibt einen Kindergarten und eine Schule, die direkt an das Gebiet angrenzen. Zudem liegen Kirchen und Gemeindeeinrichtungen in der Nähe. Bäckerei, Poststelle, Apotheke, ein Hotel und ein paar Lokale befinden sich im Ortszentrum von Bruchhausen. Sie sind fußläufig erreichbar, allerdings nur entlang der stark befahrenen Bruchhausener Straße. Auch eine größere Sportanlage auf einer Ruhrinsel ist nicht weit entfernt. Der nächste größere Supermarkt liegt am Rand des nahe gelegenen Gewerbegebiets. Die Stadtbuslinien sind ebenfalls gut erreichbar und bieten alle 30 Minuten Verbindungen nach Neheim und Alt-Arnsberg. Zu erwähnen ist noch der Ruhrtal-fahrradweg, über den steigungsfrei die Arnsberger Ortsteile, die in der Nähe der Ruhr liegen, zu erreichen sind.

e) Bewohner

Die Anzahl der Bewohner ist zwischen 2005 und 2011, abgesehen von einer zwischenzeitlichen Abnahme, konstant geblieben. Der Altenquotient der Bevölkerung ist mit 0,57 deutlich höher als in Arnsberg insgesamt (0,36) und deutet darauf hin, dass der Generationenwechsel sich gegenwärtig – im Gegensatz zu den Gebieten Grüner Weg und Schreppenberg – dynamischer gestaltet. Verglichen mit den beiden anderen Gebieten hat Bruch-

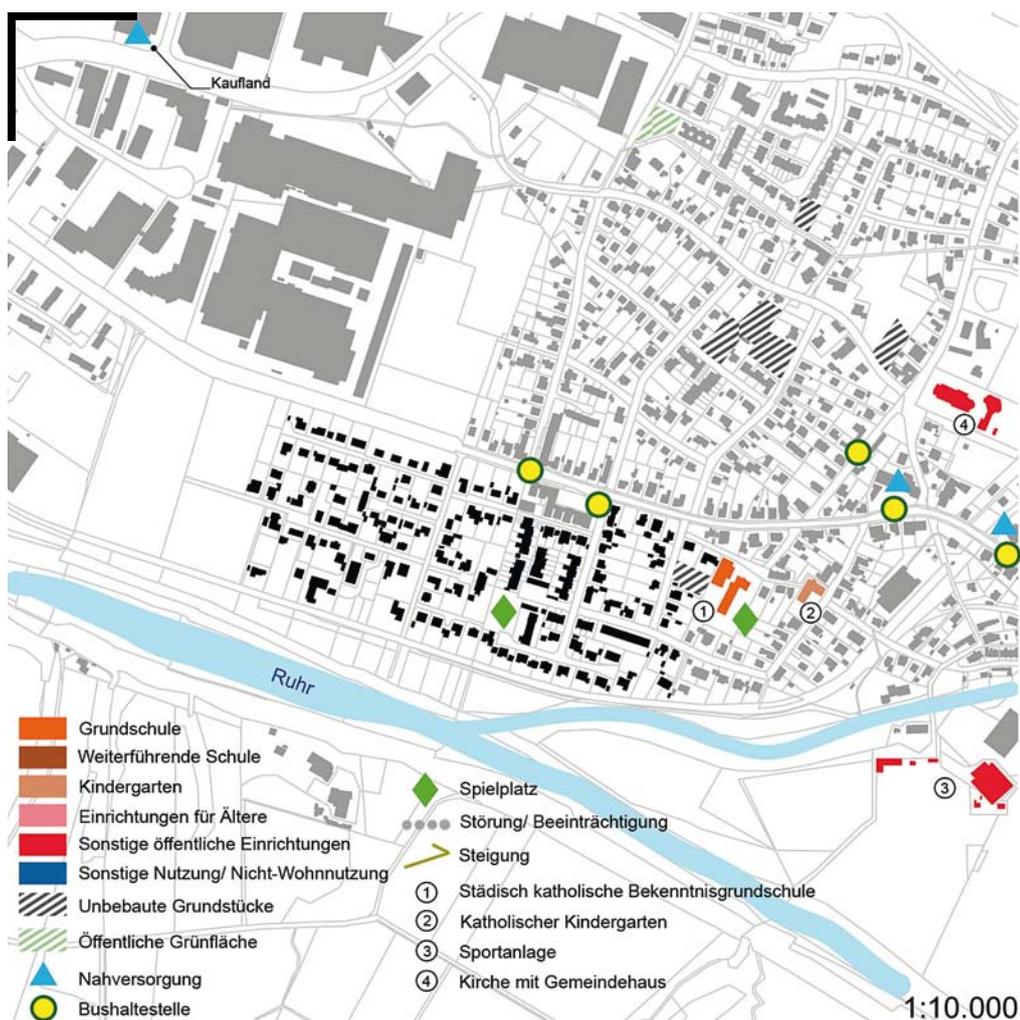


Abb. 9 Untersuchungsgebiet Bruchhausen (1:10.000)

Tab. 4 Strukturdaten Bruchhausen

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	2,7 km
	Lage in Gesamtstadt	Ortsteil
	Topographie	eben
Fläche	Gebietsfläche (netto)	9,9 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	615 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	12,9%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,19
	Bebauungsstruktur	aufgelockert
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualtersklassen	1960er – 1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	488 EW
	Einwohnerentwicklung 2005 – 2011	konstant
	Einwohnerdichte (2009)	49 EW/ha
	Altenquotient	0,57
	Ausländeranteil	1,4%
Besonderheit		

Tab. 5 Kurzcharakteristik Bruchhausen

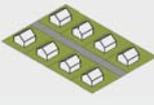
Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Ortsteil	aufgelockert	12,9%	0,57
			



Abb. 10 Doppelhaus



Abb. 11 Ein- und Mehrfamilienhäuser



Abb. 12 Einfamilienhaus mit Anbau



Abb. 13 Aufstockung auf Zweifamilienhaus

hausen insgesamt die größte Nachfrage zu verzeichnen, was zum großen Teil auf die vergleichsweise gute infrastrukturelle Ausstattung zurückgeführt werden kann.

f) Bauplanungsrecht

Lediglich für einen kleinen Teilbereich mit verdichteter Einfamilienhausbebauung gibt es einen Bebauungsplan von 1961, ansonsten gibt es für das Gebiet keinen Bebauungsplan. Die Kommune behandelt Vorhaben für An- und Ausbauten in der Regel großzügig. Insgesamt ist in Bruchhausen die Anzahl von Baugenehmigungen für Umbauvorhaben gestiegen.

g) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Tempo 30 wurde Ende der 1990er Jahre in allen Wohngebieten in Arnsberg eingeführt. Bisher wurden im Gebiet keine weiteren Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums durch die Kommune durchgeführt. Die Ruhr ist vom Gebiet aus nicht wahrnehmbar, Bruchhausen wird jedoch durch Geh- und Radwege an der Ruhr aufgewertet. Der Ruhrtal-Fahrradweg verbindet auch nach Neheim und Alt-Arnsberg.

h) Status quo und Ausblick

Das Gebiet ist topographisch eben und deshalb auch für ältere Bewohner gut zu erreichen. Dies eröffnet die Chance für einen weiteren Ausbau mit barrierefreien Wohnungen. Die Nähe zum Ruhrtalweg und damit Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren machen das Gebiet interessant. Überdies erhalten die Nähe von Kindergarten und Schule das Gebiet auch für Familien mit Kindern attraktiv. Hingegen stellt die Aussicht auf nahe gelegene Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie die Barrierewirkung durch die Bruchhausener Straße mit Lärmbelastung ein Nachteil des Gebiets dar.



Abb. 14 Spielplatz

C Arnsberg: Grüner Weg

a) Einordnung in Gesamtstadt

Das Gebiet befindet sich in nicht integrierter Lage am Rande des Stadtteils Alt-Arnsberg. Es ist 2,5 km vom Zentrum von Alt-Arnsberg und knapp elf Kilometer von Arnsberg-Neheim entfernt. Das Gebiet ist an einem Südosthang zum Ruhrtal gelegen. Prägend für das Areal ist der Blick auf das Ruhrtal mit der Autobahnbrücke der A 46.

b) Entwicklungsgeschichte

Der Bebauungsplan „Grüner Weg“ stammt aus dem Jahr 1970. Das Gebiet wurde einheitlich geplant und aufgesiedelt. Die verdichtete Einfamilienhausbebauung mit Flachdächern und Treppenschließung war für Arnsberg zum damaligen Zeitpunkt eher ungewöhnlich.

c) Bebauung

Aufgrund der spezifischen Bauweise wurde die Siedlung von Beginn an im Volksmund „Klein Jerusalem“ genannt. Die Bebauung besteht größtenteils aus Flachdachbungalows, die in Form von Winkeltypen hintereinander gereiht sind, aber auch etwa zu einem Viertel aus freistehenden Häusern, die den gleichen Gestaltungsprinzipien folgen. Die Grundstücksflächen

sind eher klein (durchschnittlich 417 m²), da eine verdichtete Bebauung beabsichtigt wurde. Wegen der Hanglage sind die Einzelgebäude hintereinander gestaffelt durch Treppen erschlossen. Die Straßen verlaufen parallel zu den Höhenlinien und sind sehr breit, mit beidseitigen Parkstreifen ausgestattet und haben aufgrund fehlender Gestaltung und Bepflanzung des öffentlichen Raums keine besonderen Aufenthaltsqualitäten. Obwohl das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, gibt es keine sonstigen Nutzungen im Gebiet.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Wie auch in den anderen beiden Gebieten wird im „Grünen Weg“ zum Erledigen von Besorgungen ein Auto benötigt. Weder im Wohngebiet selbst noch in der Nähe ist eine Nahversorgung möglich. Entsprechende Einrichtungen finden sich entweder in der Innenstadt oder auf dem Schreppenberg. Der Fußweg, der entlang des alten Soestwegs in die Innenstadt führt, beträgt etwa 2,2 km (ca. 30 Minuten). Aufgrund der Steigungen und der stark befahrenen Straße ist dieser für ältere Menschen und Kinder nicht geeignet. Ein Kindergarten liegt knapp einen Kilometer vom Gebiet entfernt, ebenso eine Grundschule, die eine Ganztagsbetreuung anbietet (acht Minuten zu Fuß). Neben der Grundschule befindet sich zudem eine Sportanlage.

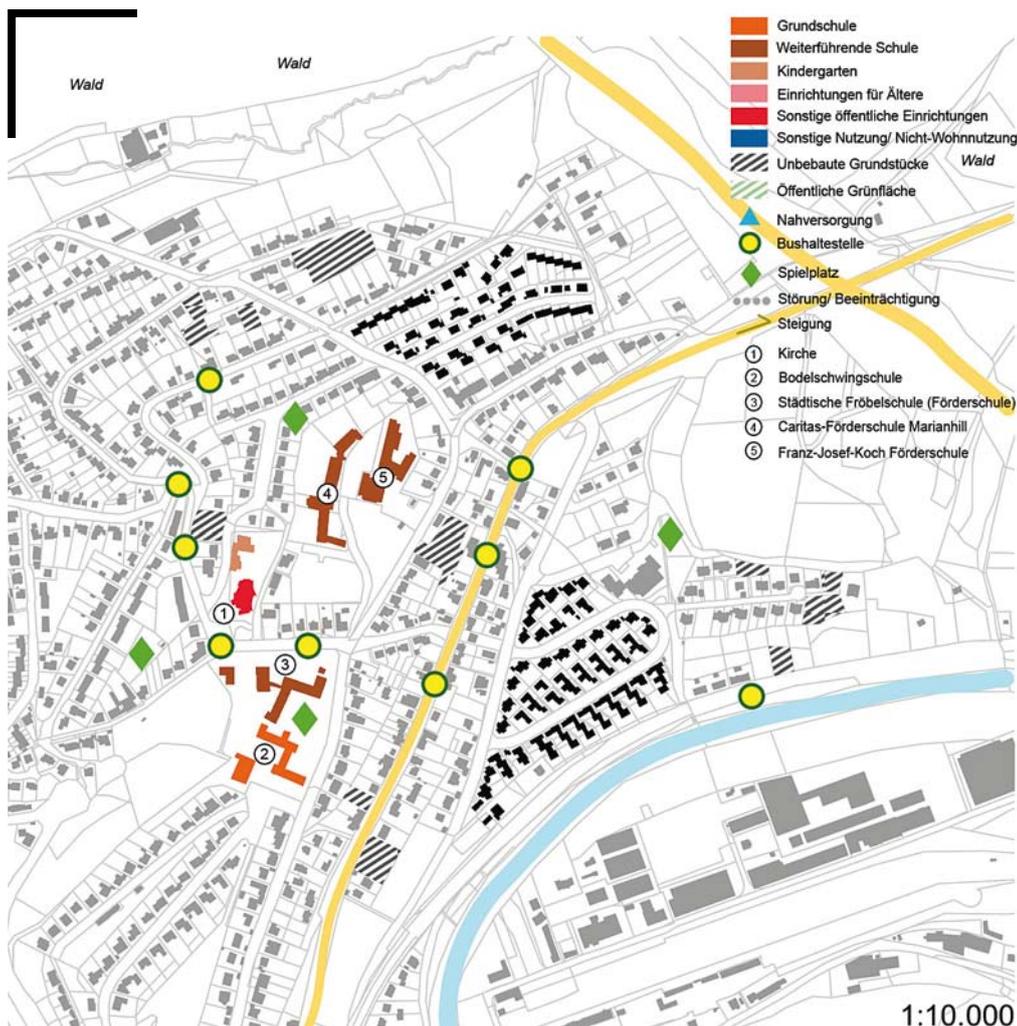


Abb. 15 Untersuchungsgebiet Grüner Weg (1:10.000), Grüner Weg südlich



Abb. 16 Überblick Gebiet

Der Arnberger Bahnhof liegt 2,5 km entfernt und ist fußläufig nur schlecht zu erreichen (etwa eine halbe Stunde Fußweg). Eine Verbindung zum Zentrum von Alt-Arnberg besteht durch zwei Buslinien im halbstündigen Takt. Auf die nur 500 Meter entfernt verlaufende Autobahn A 46 gelangt man über die Auf-fahrten Arnberg Altstadt (drei Kilometer, sechs Minuten) oder Arnberg Ost (vier Kilometer, sechs Minuten). Die Autobahn und der Blick auf die Autobahnbrücke, die im Tal verlaufende, stark befahrene Uentropfer Straße sowie das gegenüber liegende Industrie- und Gewerbegebiet mit Schrottplatz und die daraus resultierenden Lärmbelastungen sind Minuspunkte für das Gebiet.

e) Bewohner

Die Bewohnerzahl am Grünen Weg ist seit 2005 nur geringfügig gesunken. Der Altenquotient der Bevölkerung ist mit 0,79 fast doppelt so hoch wie in Arnberg insgesamt (0,39). Der Generationenwechsel dürfte damit unmittelbar bevorstehen, jedoch sind begrenzte Möglichkeiten (restriktive planungsrechtliche Vorgaben), die Häuser nach eigenem Wunsch zu sanieren – im konkreten Fall, die Bungalows aufzustocken – wohl ein Grund dafür, dass junge Familien als neue Nachfrager das Gebiet nur zögerlich entdecken. Gerade Interessenten, die perspektivisch das „Altwerden“ in den Häusern mitdenken, lassen sich von der Topographie und der Treppenschließung der Häuser abschrecken. Auch die nicht vorhandene Nahversorgung ist ein „Minus“ für das Gebiet.

f) Bauplanungsrecht

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ)

von 0,6/0,7 ausgewiesen. Die Dachneigung ist mit $0^\circ - 10^\circ$ und $0^\circ - 30^\circ$, die Bauweise insgesamt als offene und besondere Bauweise festgelegt. Es gab bereits einzelne Aufstockungen, allerdings konnte nicht herausgefunden werden, auf welcher rechtlichen Grundlage diese Genehmigungen erteilt wurden. Im Gebiet selbst gibt es nur ein unbebautes Grundstück, allerdings weist ein im Westen angrenzendes Neubaugebiet noch einige freie Grundstücke auf.

g) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen in erster Linie Projekte im Bereich der Verkehrsberuhigung. So wurden Ende der 1990er Jahre stadtweit, auch im Gebiet, Tempo-30-Zonen eingerichtet. Als zentrale Problemstellungen des Areals kristallisieren sich die schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und von Kindergärten heraus. Der weitere Weg zu Schulen kann teilweise durch gute Busanbindungen ausgeglichen werden. Ein weiterer Negativaspekt ist das schlechte Image des angrenzenden Geschosswohnungsbaus, das auf das Gebiet wirkt.

h) Status quo und Ausblick

Eine gewisse Skepsis gegenüber dem Gebiet drückt sich bei der Vermarktung der Häuser in z. T. deutlichen Preisnachlässen aus. Da diese dabei aber zugleich die Vermarktung der Häuser sicherstellen, lassen sich Leerstände bisher nicht beobachten. Zukünftig ist jedoch aufgrund der Topographie, der nicht barrierefreien Hauserschließung und der schlechten Nahversorgung mit Vermarktungsproblemen zu rechnen.

Tab. 6 Strukturdaten Grüner Weg

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	2,5 km
	Lage in Gesamtstadt	Randlage
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	3 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	417 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	2,5%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,30
	Bebauungsstruktur	verdichtet
	Aufsiedlungsprozess	zusammenhäng.
	dominierende Baualtersklassen	1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	174 EW
	Einwohnerentwicklung 2005–2011	–4,5%
	Einwohnerdichte (2009)	58 EW/ha
	Altenquotient	0,79
	Ausländeranteil	1,7%
Besonderheit	Einheitlich geplant und aufgesiedelt, Flachdachbauweise für das Sauerland ungewöhnlich	



Abb. 18 Umgestaltung nach Bewohnerwechsel

Tab. 7 Kurzcharakteristik Grüner Weg

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Randlage	verdichtet	2,5%	0,79



Abb. 19 Treppenerschließung



Abb. 17 Gartenhof-Haustypen



Abb. 20 Angrenzender Geschosswohnungsbau

D Arnsberg: Schreppenberg

a) Einordnung in Gesamtstadt

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Alt-Arnsberg an einem steil geneigten Nordwesthang. Prägend für das Areal ist der Blick ins Ruhrtal und auf eine Brücke über die A 46.

b) Bebauung

Die Straßen des Gebiets verlaufen parallel zu den Höhenlinien und sind deshalb nahezu ohne Steigungen. Die Bebauung liegt im Hang und ist von den Erschließungsstraßen aus durch steile Wege und Treppen erschlossen. Die Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und einigen Reihenhäusern, zum Teil als einheitliche Haustypen mit Satteldach. In der Mitte des Gebiets liegen Zweifamilienhäuser in der zweiten Reihe. Durch die Hanglage sind die Privatgärten zum Teil sehr steil und nur eingeschränkt nutzbar.

c) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

In der Nähe der Siedlung, auf dem Kopf des Schreppenbergs, gibt es eine Kirche mit Gemeindezentrum, einen Kindergarten, drei Förderschulen, eine Gemeinschaftsgrundschule sowie einen Fußballplatz. Alle diese Einrichtungen sind fußläufig,

doch aufgrund der Topographie nur über relativ steile Straßen zu erreichen. Die Nahversorgung ist mit nur einem Bäcker unzureichend. Für sonstige Besorgungen müssen die Einwohner nach Alt-Arnsberg. Die Haltestelle Sonnenweg liegt direkt im Gebiet, von wo aus Buslinien im halbstündigen Takt Richtung Alt-Arnsberg fahren. Zudem gibt es einen fast steigungsfreien Fußweg, welcher zum historischen Stadtkern führt (zwei Kilometer, ca. 20 Minuten).

d) Bewohner

Der Altenquotient der Bevölkerung ist mit 0,61 deutlich höher als in Arnsberg insgesamt (0,39). Der Generationenwechsel könnte damit voll im Gange sein, allerdings scheint das Gebiet weniger attraktiv zu sein als vergleichbare Wohngebiete in Arnsberg, möglicherweise aufgrund der topographischen Eigenschaften. So sind mittlerweile vereinzelt Leerstände zu beobachten, obwohl im Gebiet Schreppenberg die Anzahl der Einwohner zwischen 2005 und 2011 nahezu konstant blieb.

e) Bauplanungsrecht

Obwohl das Gebiet zum großen Teil einheitlich aufgesiedelt wurde, existiert kein Bebauungsplan für den Schreppenberg. Baumaßnahmen werden daher nach § 34 BauGB beurteilt.

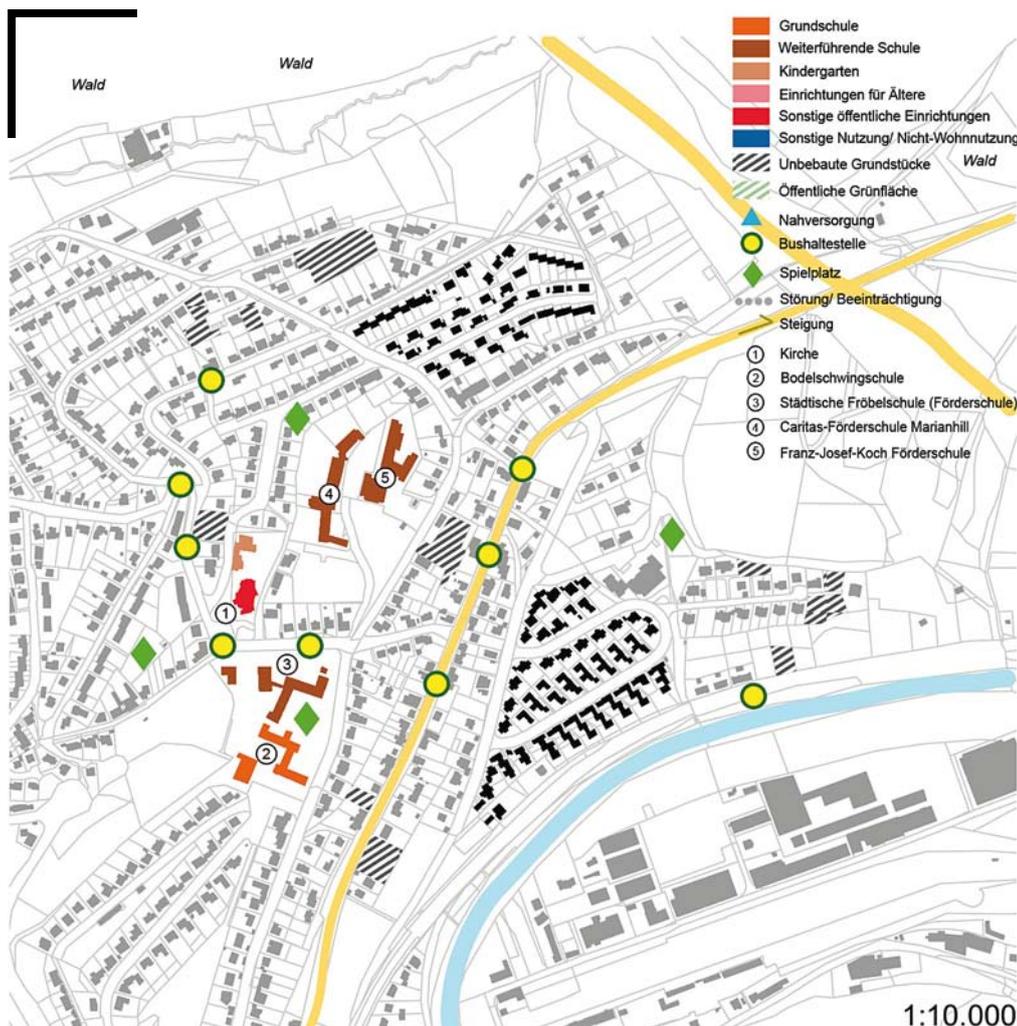
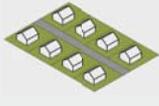


Abb. 21 Untersuchungsgebiet Schreppenberg (1:10.000), Schreppenberg nördlich

Tab. 8 Strukturdaten Schreppenberg

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	5 km
	Lage in Gesamtstadt	Randlage
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	2,5 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	453 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	2,8%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,23
	Bebauungsstruktur	aufgelockert
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualtersklassen	1950er, 1960er, 1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	129 EW
	Einwohnerentwicklung 2005–2011	–1%
	Einwohnerdichte (2009)	52 EW/ha
	Altenquotient	0,61
	Ausländeranteil	0,8%
Besonderheit	steile Hangsituation	

Tab. 9 Kurzcharakteristik Schreppenberg

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Randlage	aufgelockert	2,8%	0,61
			

f) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Im Rahmen einer Maßnahme der Stadt, nicht mehr genutzte Spielplätze als Baugrundstück zu verkaufen und von dem Erlös andere Spielplätze zu sanieren, wurde auch am Schreppenberg ein ehemaliger Spielplatz zum Verkauf angeboten. Trotz guter Lage konnte dieses Grundstück jedoch nicht verkauft werden. Wie in vielen anderen Wohngebieten wurden auch am Schreppenberg partiell Tempo-30-Zonen eingerichtet. Darüber hinaus hat die Stadt bisher jedoch keine weiteren Maßnahmen getroffen, da keine Notwendigkeit gesehen wurde.

g) Status quo und Ausblick

Die bereits vorhandenen Leerstände im Gebiet deuten darauf hin, dass der Generationenwechsel im Gebiet eher schleppend in Gang kommt. Die Einschätzung des von uns interviewten Immobilienexperten, dass auch junge Familien beim Immobilienerwerb das Altwerden im Gebiet mitdenken und daher der Barrierefreiheit des Gebäudes und des Gebiets einen hohen Stellenwert beimessen, macht das Gebiet Schreppenberg auch für junge Familien weniger attraktiv. Dies zeigt sich in z. T. deutlichen Preisnachlässen beim Hausverkauf, wodurch das Gebiet in wachsendem Maße für einkommensschwächere Haushalte interessant wird. In diesem Zusammenhang entdecken auch zunehmend Haushalte mit Migrationshintergrund das Gebiet.



Abb. 22 Leerstehendes Einfamilienhaus



Abb. 23 Baugleiche Einfamilienhäuser



Abb. 24 Zweifamilienhäuser am steilen Hang



Abb. 25 Blick auf die Autobahnbrücke



Abb. 26 Reihenhäuser

3.2.2 Backnang

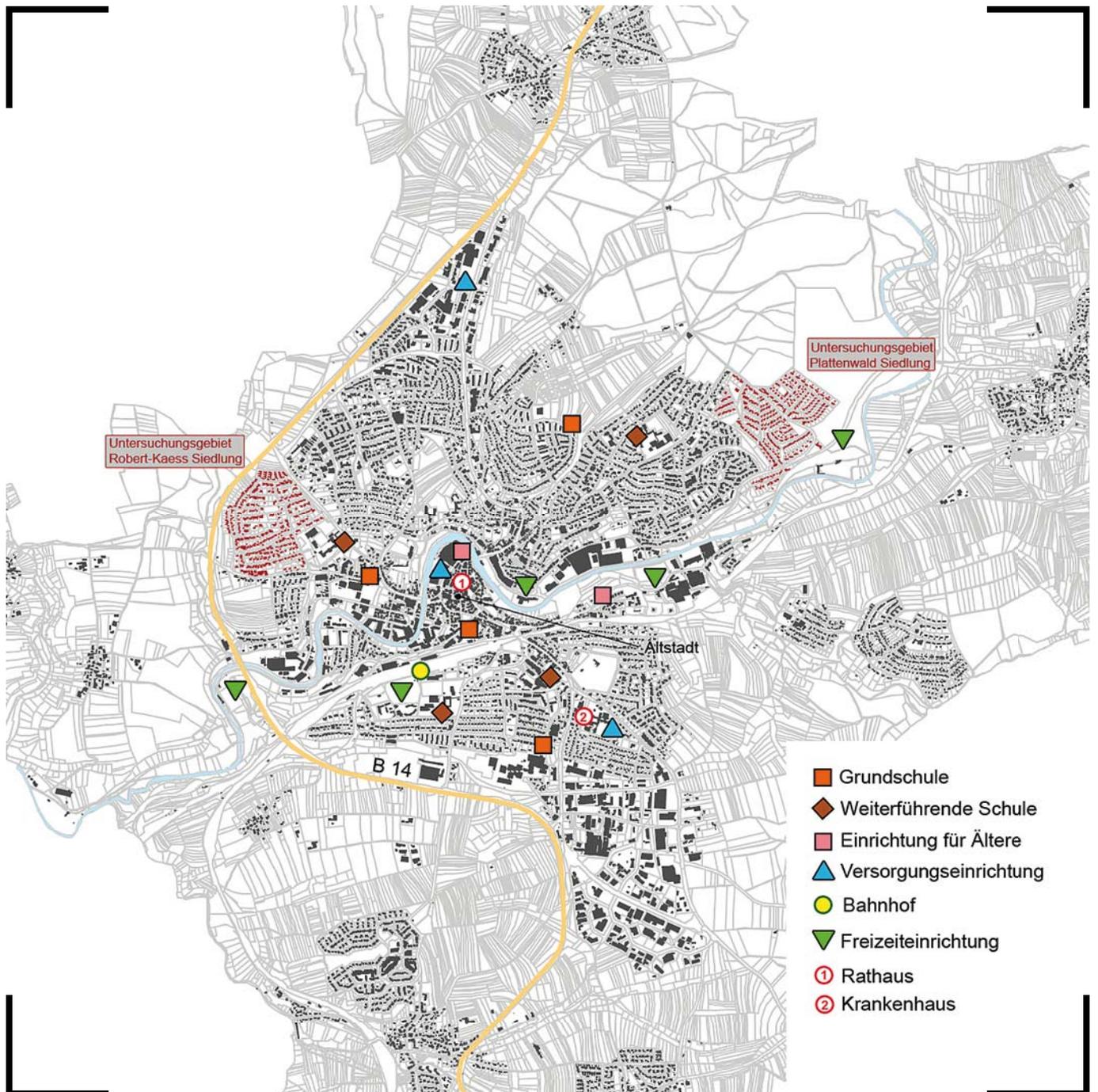


Abb. 27 Überblickskarte Backnang (ohne Maßstab)

A Backnang: Gesamtstadt

a) Überblick

Die Stadt Backnang ist ein Mittelzentrum und etablierter Wohnstandort in der Region Stuttgart. Die Stadt profitiert von einer guten Verkehrsanbindung auf der einen und der Nähe zu Natur und Landschaft auf der anderen Seite.

b) Großräumige Lage und Verkehrsanbindung

Backnang liegt im Rems-Murr-Kreis im Nordosten der Region Stuttgart. Die Stadt wird in Ost-West-Richtung von der Murr durchflossen, die durch die Backnanger Bucht westlich zum Neckar hin fließt. Wenige Kilometer östlich beginnt der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Backnang ist durch die S-Bahnlinie Backnang-Filderstadt, den Regionalexpress Stuttgart-Crailsheim und die Regionalbahn Marbach-Backnang gut an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Die Strecke Marbach-Backnang wird voraussichtlich bis Ende 2012 als Tangentialstrecke in den S-Bahn-Verkehr integriert. Zudem liegt Backnang an der Bundesstraße 14, deren weiterer vierspuriger Ausbau in Richtung Backnang die straßenseitige Verbindung nach Stuttgart in Zukunft verbessern wird. Die nächste Anschlussstelle der Autobahn A 81 (Würzburg-Stuttgart) ist etwa 15 Kilometer entfernt. Die nächstgelegenen Großstädte sind Stuttgart (30 km) und Heilbronn (35 km).

c) Stadtstruktur und Stadtbild

Backnang hat sich im Murrtal entwickelt, die Altstadt und die traditionellen Gewerbestandorte befinden sich in unmittelbarer Flussnähe. Die Wohngebiete, die überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind, haben sich vor allem nach Norden ausgebreitet. Aber auch im südlichen Stadtgebiet gibt es einige Wohnsiedlungen, gefolgt von großen Gewerbeflächen östlich der B 14. Das Stadtgebiet Backnang besteht aus der Kernstadt und fünf ehemals dörflichen Stadtteilen, die heute stark durch Wohnnutzung geprägt sind. Eine Sonderstellung nimmt der Stadtteil Maubach ein, der über einen eigenen S-Bahn Haltepunkt verfügt und auf einer 33 Hektar großen Fläche nach Maßgabe der Regionalplanung als Wohnstandort für den regionalen Bedarf entwickelt wird. ⁽¹³⁾

d) Bevölkerung

Die Stadt Backnang hat im Jahr 2005 mit 35.761 Einwohnern ihren Bevölkerungshöchststand erreicht und verliert seitdem durchschnittlich 0,2 Prozent der Bevölkerung pro Jahr. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Einwohnerzahl bis 2030 auf rund 34.800 Menschen fallen, das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von lediglich 1,6 Prozent zwischen 2010 und 2030. Allerdings ist die Backnanger Einwohnerzahl im Jahr 2010 bereits auf unter 35.400 Einwohner gefallen, ein Wert, der gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landes erst nach dem Jahr 2020 hätte eintreten sollen.

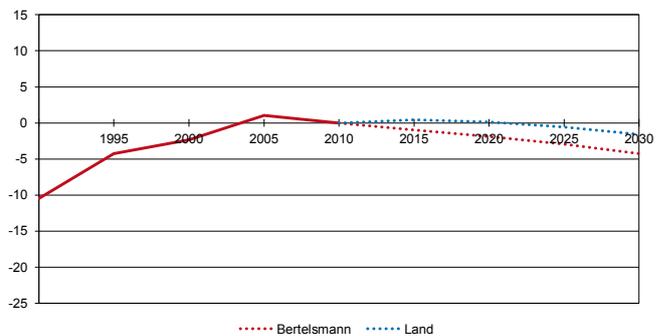


Abb. 28 Bevölkerungsentwicklung 1990–2030 (ab 2010 Prognose)

Tab. 10 Strukturdaten Stadt Backnang

Kommune	Stadt Backnang
Landkreis	Rems-Murr-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Einwohner (2009)	35.415
Bevölkerungsdichte	899 EW/km ²
Nat. Saldo 2005–2009	–4,5/TEW
Wand. Saldo 2005–2009	–4,8/TEW
Altersdurchschnitt 2009	42,8
Altenquotient	0,34
Ausländeranteil	16,9 %
Bertelsmann Demographietyp	Typ 3: Suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen
Zentrale-Orte-Einstufung	Mittelzentrum
Entfernungen zu Großstädten	30 km Stuttgart 35 km Heilbronn
Lagetyp	zentral
Siedlungsstrukturelle Prägung	überwiegend städtisch
EFH-Anteil (2005)	77 %
1950er–1970er Jahre Anteil Wohngebäude	48 %
Kommunale Risikoklasse	III

¹³ Regionalplan Region Stuttgart, 2009, 139



Abb. 29 Stadtturm



Abb. 30 Stiftshof mit Amtsgericht

e) Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Industrialisierung begann in Backnang mit der Textilindustrie, später wurden die Lederindustrie und der Maschinenbau wichtig, heute liegen die Schwerpunkte im Bereich Elektro- und Nachrichtentechnik. Knapp 40 Prozent der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig. Die Wirtschaftsstruktur ist von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Mit 344 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro tausend Einwohner liegt die Stadt leicht unter dem Landesdurchschnitt. Der Pendlersaldo ist mit +4 pro tausend Einwohner im Jahr 2010 leicht positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist zwischen 2000 und 2010 um sieben Prozent gesunken.

f) Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

In Backnang sind alle Schularten und Kindertageseinrichtungen vorhanden. Mit 3,9 Quadratmetern Verkaufsfläche pro Einwohner ist eine gute Ausstattung im Bereich Einzelhandel gegeben. Allerdings konzentrieren sich die großflächigen Betriebe auf Gewerbebezugsflächen, sodass die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung darstellt⁽¹⁴⁾. Das Stadtgebiet ist durch Buslinien gut erschlossen, sodass eine autounabhängige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten auch für unterversorgte Wohngebiete gegeben ist.

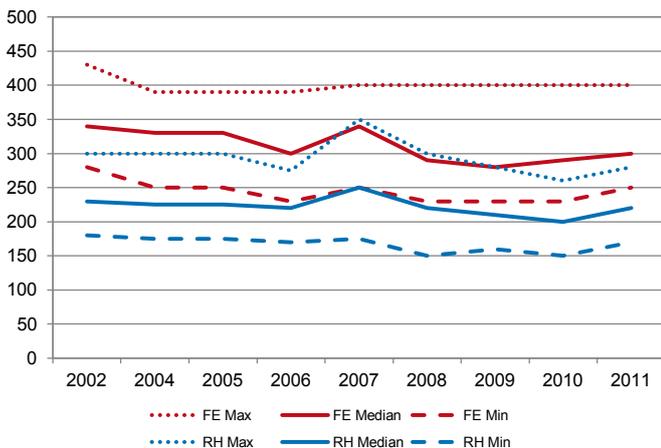


Abb. 31 Preisentwicklung für gebrauchte Einfamilienhäuser 2002–2011



Abb. 32 Rathausplatz

g) Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt

Wichtige Themen der Stadtentwicklung sind die weitere Sanierung und Revitalisierung der Altstadt sowie das Thema Innenentwicklung vor allem auf Gewerbebrachen. Im Bereich des Wohnungsbaus werden in Backnang zurzeit sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet. In der Kernstadt gibt es derzeit ein Baugebiet mit noch etwa 20 freien Parzellen. Auch im Neubaugebiet Maubach sind noch einige Bauplätze frei, in den anderen Stadtteilen gibt es derzeit nur noch wenige freie Parzellen. Erschlossenes Wohnbauland kostet in Backnang zwischen 270 und 400 Euro pro Quadratmeter.

Aktuelle Situation im Bereich älterer EFH-Gebiete

Im „Stadtentwicklungsplan STEP 2030“ der Stadt Backnang werden mögliche problematische Entwicklungen von Einfamilienhausgebieten angesprochen:

„Die Stadtteile [...] Backnangs sind durch eine Vielzahl von monostrukturierten Einfamilienhausgebieten geprägt. [...] Sie verfügen zwar über ein Maximum an individuellem Wohnkomfort. Doch fehlt es ihnen zum Teil an infrastruktureller Ausstattung, um allen Generationen eine adäquate Wohnumgebung zur Verfügung zu stellen. Für eine älter werdende Stadtgesellschaft könnte sich diese einseitige Struktur des Wohnungsbestandes mittelfristig zum Problem entwickeln.“⁽¹⁵⁾

Derzeit gibt es jedoch im Bereich der Einfamilienhausgebiete keine gravierenden Probleme, die ein kommunales Handeln erfordern. Das relativ hohe Preisniveau – ein gebrauchtes freistehendes Einfamilienhaus kostet aktuell zwischen 250.000 und 400.000 Euro – zeigt eine ausreichende Nachfrage an. Häufiger gibt es den Fall, dass die Erwartungen hinsichtlich des erzielbaren Verkaufspreises den tatsächlichen Marktwert übersteigen. Daraus resultierender *Spekulationsleerstand* fällt in den Gebieten jedoch nicht auf, weil die Häuser und Grundstücke meist weiter gepflegt werden.

¹⁴ Harthauß, 2010, 16

¹⁵ Stadt Backnang, 2002, 13

B Backnang: Plattenwald-Siedlung

a) Einordnung in Gesamtstadt

Die Plattenwald-Siedlung liegt als geschlossene Siedlungseinheit auf einem Südhang am östlichen Stadtrand der Kernstadt, etwa 2,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet hat einen starken Freiraumbezug, denn im Norden grenzt es an eine Kleingartenanlage, im Osten an das Naherholungsgebiet Plattenwald und südlich liegt das Backnanger Mineralfreibad, dahinter die Murr. Vom westlich angrenzenden Stadtgebiet ist die Plattenwald-Siedlung durch eine langgezogene Park- und Gartenzone getrennt. Das Gebiet wird als mittlere Wohnlage eingestuft.

b) Entwicklungsgeschichte

Nachdem im Jahr 1947 aufgrund von Borkenkäferbefall eine große Fläche des Plattenwalds kahl geschlagen werden musste, entstand die Idee, Teile des Geländes zur Besiedelung freizugeben. Die Initiative ging von einer Arbeitsgemeinschaft zur Behebung der Wohnungsnot unter Beteiligung des Bundes der Vertriebenen aus, aus der später die Siedlungsgemeinschaft Plattenwald entstand. Das Siedlungsgebiet lag zur damaligen Zeit abseits der Backnanger Kernstadt – wegen des resultierenden hohen Erschließungsaufwands war die Stadtverwaltung anfangs

gegen das Projekt. Rund drei Viertel der Häuser wurden in den 1950er Jahren von der Württembergischen Landessiedlung errichtet. Die restlichen Gebäude, die überwiegend aus den 1960er Jahren stammen, wurden zunehmend von privaten Bauherren gebaut. Im Jahr 1957 lag der Anteil Einheimischer bei unter 25 Prozent, die Mehrzahl der rund 1.200 Bewohner waren Flüchtlinge, hauptsächlich aus Bessarabien, Ungarn, Jugoslawien und dem Sudetenland.⁽¹⁶⁾

c) Bebauung

Der erste Bauabschnitt ist an seinem charakteristischen fischgrätenartigen Straßengrundriss zu erkennen. Die *Mittelgräte* ist dabei ein senkrecht zur Hangneigung verlaufender Fußweg, links und rechts zweigen schräg die schmalen Anwohnerstraßen ab. Die abgewinkelten zweigeschossigen Gebäude stehen sehr eng und haben jeweils einen Garagenanbau. Zum Teil stoßen die Garagen paarweise aneinander, sodass insbesondere Kettenhäuser gebildet werden. Die Grundstücksgröße liegt hier meist zwischen 400 und 600 Quadratmetern. Insgesamt sind knapp zwei Drittel der Gebäude freistehende Einfamilienhäuser, bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, die übrigen sind Doppelhäuser sowie zwei kleinere Mehrfamilienhäuser und zwei Reihenhäuser. Die jüngeren Gebäude haben größere Grundstücke mit 800 bis 1.000 Quadratmetern Grundfläche.



Abb. 33 Untersuchungsgebiet Plattenwald-Siedlung (1:10.000)

16 Bausinger, 1959

Tab. 11 Strukturdaten Plattenwald-Siedlung

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	2,5 km
	Lage in Gesamtstadt	Stadtrand
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	24,1 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	608 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	5,0%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,21
	Bebauungsstruktur	EFH gemischt
	Aufsiedlungsprozess	zusammenhäng.
	dominierende Baualtersklassen	1950er – 1960er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2010)	859 EW
	Einwohnerentwicklung 1989 – 2010	–
	Einwohnerdichte (2010)	35,6 EW/ha
	Altenquotient	0,66
	Ausländeranteil	5,1%
	Besonderheit	Gebietsursprung als Siedlung für Flüchtlinge / Vertriebene

Tab. 12 Kurzcharakteristik Plattenwald-Siedlung

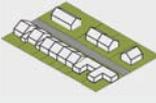
Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Randlage	gemischt	5,0%	0,66
			



Abb. 34 Kettenhäuser



Abb. 35 Straße ohne Gehweg

Die Doppelhäuser wurden teilweise als zusammenhängende Kettenhäuser ausgeführt, bei denen sich die Doppelhäuser und Doppelgaragen abwechseln. Einigen Häusern ohne Garage auf dem Grundstück wurden Sammelgaragen zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über Ringstraßen, Stichstraßen sowie *normale* rasterförmige Straßen. Zusätzlich gibt es an verschiedenen Stellen schmale Verbindungswege für Fußgänger. Wegen der geringen Straßenquerschnitte gibt es nur wenige Gehwege, wenn vorhanden, sind sie sehr schmal. Insgesamt hat die Pfaffenwald-Siedlung aufgrund einer überschaubaren Anzahl von Gebäudetypen und dominierenden weißen Putzfassaden ein einheitliches Erscheinungsbild.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

In der Siedlung gibt es einen Kindergarten und zwei öffentliche Grünanlagen mit Kinderspielplatz. Früher gab es zwei Läden, einen Bäcker und einen Metzger, heute stehen die Geschäfte leer oder wurden umgenutzt. Im Gebiet sind drei Bushaltestellen vorhanden, wodurch eine autounabhängige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet ist. Der Bus verkehrt wochentags stündlich und samstags gibt es drei Fahrten am Vormittag.

e) Bewohner

Der Altenquotient der Bevölkerung ist mit 0,66 mehr als doppelt so hoch als in Backnang insgesamt (0,32) und auch das Durchschnittsalter liegt mit rund 50 Jahren deutlich über dem der Gesamtstadt (43,1 Jahre). Der Generationenwechsel ist also noch voll im Gange. Die Häuser mit Einliegerwohnung werden heute häufig nur noch von einer Familie bewohnt. In 276 Häusern leben 859 Menschen, sodass ein Haus durchschnittlich mit drei Personen belegt ist – fünf weniger als im Jahr 1957. Der Ausländeranteil liegt mit 5,1 Prozent deutlich unter dem Wert für die Gesamtstadt von 17 Prozent.

f) Bauplanungsrecht

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan von 2007 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

g) Status quo und Ausblick

Das Untersuchungsgebiet befindet sich noch mitten im Generationenwechsel. Die Gebäude sind überwiegend in gutem Zustand, jedoch ist die energetische Qualität meist gering. Die bisher durchgeführten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen fügen sich nicht immer harmonisch ins ursprüngliche Siedlungsbild ein, allerdings wird durch die unterschiedlichen verwendeten Materialien und Farben der mitunter monotone Eindruck der Typenhäuser aufgelockert. Durch vermehrte Sanierungen könnte die einheitliche Gestaltung der Siedlung in Zukunft noch stärker verloren gehen. Innerhalb des Gebiets befindet sich ein rund 3.700 Quadratmeter großes Waldstück, das zur Innenentwicklung genutzt werden könnte.



Abb. 36 Einzelhäuser



Abb. 37 Doppelhaus



Abb. 38 Zweifamilienhaus



Abb. 39 Fußgängerverbindung

C Backnang: Robert-Kaess-Siedlung

a) Einordnung in Gesamtstadt

Die Robert-Kaess-Siedlung liegt auf einem Südhang am westlichen Stadtrand der Kernstadt, etwa 1,5 Kilometer oder 15 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die im Westen angrenzende freie Landschaft wird von der stark befahrenen B 14 abgetrennt. Die östliche Begrenzung bildet die ebenfalls verkehrsbelastete Aspacher Straße. Die Wohnlage wird als gut eingestuft, im Kernbereich sogar als sehr gut.

b) Entwicklungsgeschichte

Die ersten 32 Häuser der Robert-Kaess-Siedlungen entstanden in den Jahren 1937 bis 1939. Der Backnanger Lederfabrikant Carl Kaess wollte seinen Arbeitern ermöglichen zu „siedeln“ und stellte ihnen dafür zu günstigen Konditionen Grundstücke am Stadtrand zur Verfügung. Zugleich wurde der Berta-Kaess-Kindergarten errichtet, der heute unter Denkmalschutz steht.⁽¹⁷⁾ Von dieser ursprünglichen Robert-Kaess-Siedlung, die im Westen des Gebiets liegt, hat sich der Name auf das gesamte Wohngebiet übertragen, das später nach und nach entstanden ist. Der Anteil der Gebäude aus der Zeit vor 1950 liegt im Gebiet bei unter 20 Prozent. Die folgenden Besiedlungswellen hatten einen ersten Höhepunkt in den 1950er Jahren (32 % des Gebäu-

debestands) und einen zweiten in den 1970er und 1980er Jahren (38 % des Gebäudebestands). Von den 32 Häusern der alten Siedlung wurden im Laufe der Jahre 22 verkauft, in sechs Häusern leben heute (Stand 2011) die Kinder und in vier Häusern die Enkel der ersten Siedler.

c) Bebauung

Die Bebauung ist aufgrund der großen Spreizung der baulichen Entwicklung sehr heterogen. Für die ältesten Teile sind spitzgiebelige Siedlungshäuser auf 400 bis 700 Quadratmeter großen Grundstücken typisch, jedoch wurde viele Häuser durch Anbauten stark überformt. Bei der Bebauung aus den 1950er Jahren dominieren Einfamilienhäuser mit Grundstücken bis 800 oder 1.000 Quadratmeter Grundfläche, daneben gibt es aber auch bescheidenere Doppelhäuser auf entsprechend schmalen Grundstücken sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei den Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren überwiegen Doppel- und Reihenhäuser auf zum Teil sehr kleinen Grundstücken von unter 200 Quadratmetern. Im Gebiet gibt es aber auch villenartige Einfamilienhäuser auf sehr großen Grundstücken, teilweise wurden mehrere benachbarte Parzellen gekauft, um den Garten zu vergrößern. In jüngerer Zeit sind neben vereinzelt individuellen Baulückenschlüssen zwei ganze Straßenzüge mit Einfamilienhäusern und Stadthäusern im gehobenen Preis-



Abb. 40 Untersuchungsgebiet Robert-Kaess-Siedlung (1:10.000)

¹⁷ Robert und Berta Kaess waren die 1936 verstorbenen Eltern des Carl Kaess.



Abb. 41 Unsanieretes Siedlungshaus



Abb. 42 Umgebautes Siedlungshaus



Abb. 43 Reihenhäuser



Abb. 44 Doppelhaus



Abb. 45 Mehrfamilienhäuser 1950er Jahre

Tab. 13 Strukturdaten Robert-Kaess-Siedlung

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	1,5 km
	Lage in Gesamtstadt	Stadtrand
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	24,1 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	666 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	12,5 %
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,21
	Bebauungsstruktur	EFH gemischt
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualtersklassen	1950er, 1970er, 1980er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2010)	908 EW
	Einwohnerentwicklung 1989 – 2010	–
	Einwohnerdichte (2010)	37,7 EW/ha
	Altenquotient	0,44
	Ausländeranteil	7,4 %
Besonderheit	Gebietsursprung als Arbeitersiedlung	

Tab. 14 Kurzcharakteristik Robert-Kaess-Siedlung

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Randlage	gemischt	12,5 %	0,44
			



Abb. 46 Mehrfamilienhäuser 1990er Jahre

segment entstanden. Diese *Investoren-Objekte* wurden unter einer besonders hohen Grundstücksausnutzung realisiert. Die freistehenden Einfamilienhäuser verfügen meist über eine Garage auf dem Grundstück, den Doppel- und Reihenhäusern wurden dagegen häufig Sammelgaragen zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über ein konventionelles Straßennetz, vereinzelt gibt es Stichstraßen. Teilweise gibt es keine oder nur sehr schmale Gehwege, in manchen Straßen fehlt die Straßenbeleuchtung. Insgesamt hat die Robert-Kaess-Siedlung aufgrund einer Vielzahl von unterschiedlichen Gebäudetypen und Architekturteilen kein einheitliches Erscheinungsbild.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Außer einem Kindergarten gibt es im Gebiet keine soziale Infrastruktur. Es sind drei Bushaltestellen vorhanden, wodurch eine autonominabhängige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet ist. Der Bus verkehrt wochentags und samstagsvormittags stündlich, samstagsnachmittags und sonntags jede zweite Stunde.

e) Bewohner

Der Altenquotient der Bevölkerung ist mit 0,44 höher als in Backnang insgesamt (0,32) und auch das Durchschnittsalter liegt mit 46,3 Jahren etwas über dem der Gesamtstadt (43,1 Jahre). In 272 Häusern leben 908 Menschen, sodass ein Haus durchschnittlich mit 3,3 Personen belegt ist. Der Ausländeranteil liegt mit 7,4 Prozent deutlich niedriger als in der Gesamtstadt (17 %).

f) Bauplanungsrecht

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich der im Flächennutzungsplan von 2007 als Wohnbaufläche dargestellt ist, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

g) Status quo und Ausblick

Durch die unterschiedlichen Baualtersklassen und Gebäudetypen ist eine Mischung von älteren und jüngeren Haushalten und ein *gemächlicher* Generationenwechsel gegeben. Es sind noch Baulücken mit einer Fläche von insgesamt drei Hektar vorhanden (Anteil unbebauter Grundstücke von 12,5 %), wodurch ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotenzial besteht. Wegen der überwiegend guten Wohnlage und positiven Rahmenbedingungen ist auch ausreichend Nachfrage vorhanden. Jedoch trägt gerade der große Freiflächenanteil im Kernbereich entscheidend zur Qualität und zum guten Image des Gebiets bei. Durch die Ausnutzung aller Innenentwicklungspotenziale und unsensible Nachverdichtungsmaßnahmen könnte die hohe Qualität des Wohngebiets verloren gehen.

3.2.3 Bad Sachsa

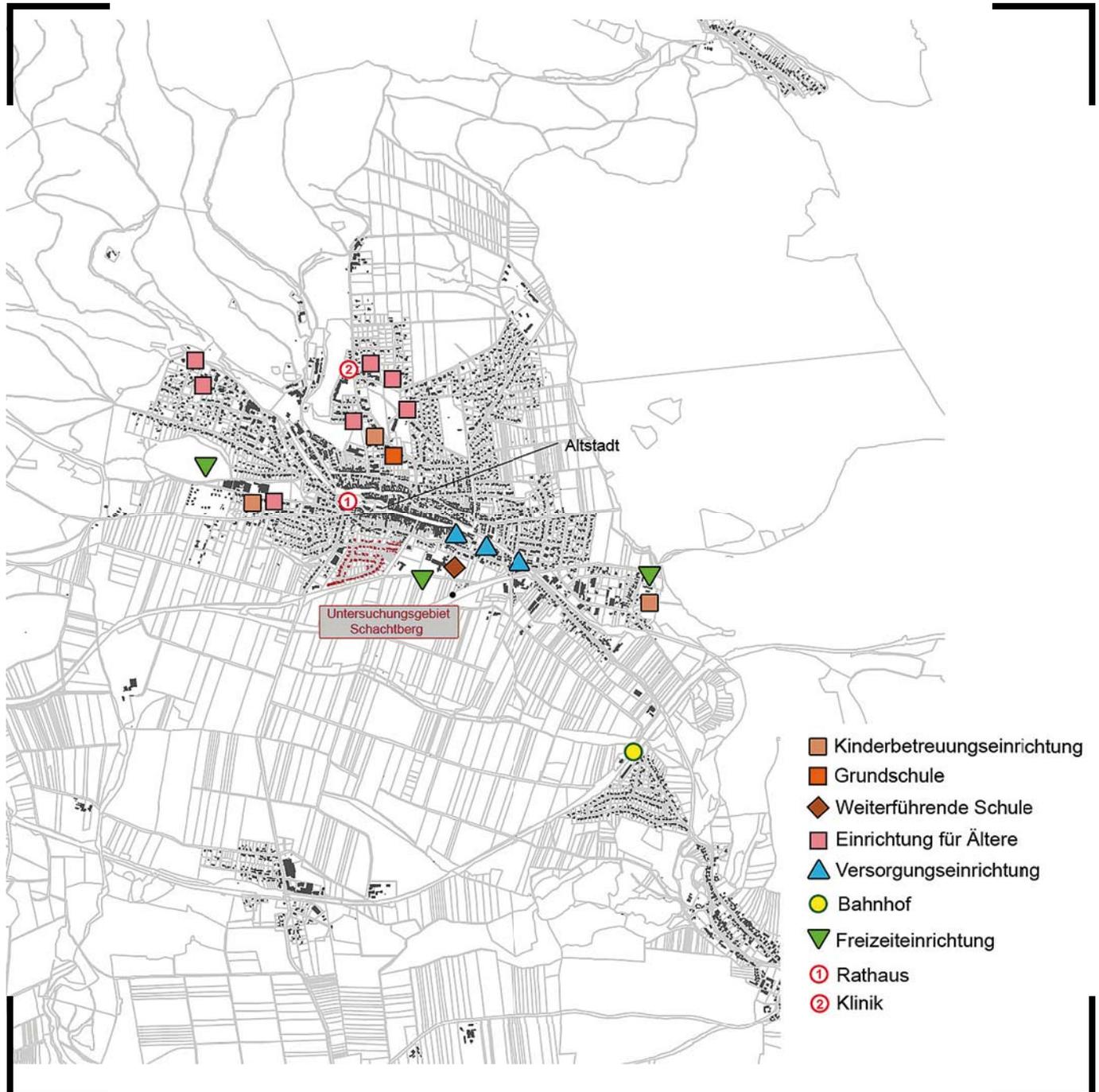


Abb. 47 Überblickskarte Bad Sachsa (ohne Maßstab)

A Bad Sachsa: Gesamtstadt

a) Überblick

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Sachsa liegt inmitten einer landschaftlich reizvollen Umgebung am Südrand des Mittelgebirges Harz. Wie die gesamte Region Südniedersachsen ist auch Bad Sachsa bereits seit mehreren Jahren von starken Bevölkerungsverlusten und Alterungsprozessen betroffen. Während in den zentralen Bereichen der Stadt derzeit noch kaum Leerstand existiert, gibt es in den Randlagen bereits höhere Leerstandsdaten.

b) Großräumige Lage und Verkehrsanbindung

Bad Sachsa liegt im Landkreis Osterode am Harz und grenzt im Süden direkt an die thüringische Landesgrenze. Die nördlich der Stadt gelegene Anschlussstelle der A 7 liegt in etwa 50 km Entfernung; die Anschlussstelle der A 38 Südharzautobahn befindet sich in einer Entfernung von 25 km. Die in vier Kilometer Entfernung von Bad Sachsa vorbeiführende B 243 kann als der wichtigste Verkehrsweg für die Kleinstadt angesehen werden, welcher zudem die jeweilige Verbindung zu den Autobahnanschlüssen herstellt. Im Stundentakt können vom Bahnhof Bad Sachsa die Städte Braunschweig, Osterode am Harz sowie Nordhausen (Thüringen) erreicht werden. Weiter-

Tab. 15 Strukturdaten Stadt Bad Sachsa

Kommune	Stadt Bad Sachsa
Landkreis	Osterode im Harz
Bundesland	Niedersachsen
Einwohner (2009)	7.745
Bevölkerungsdichte	233 EW/km ²
Nat. Saldo 2009	-93
Wand. Saldo 2009	8
Altersdurchschnitt 2008	48,8
Altenquotient 2008	0,57
Ausländeranteil	16,9%
Bertelsmann Demographietyp	Typ 4: Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung
Zentrale-Orte-Einstufung	Grundzentrum
Entfernungen zu Großstädten	55 km Göttingen 127 km Halle (Saale)
Lagetyt	peripher
Siedlungsstrukturelle Prägung	teilweise städtisch
EFH-Anteil (2005)	82%
1950er – 1970er Jahre Anteil Wohngebäude	38%
Kommunale Risikoklasse	III

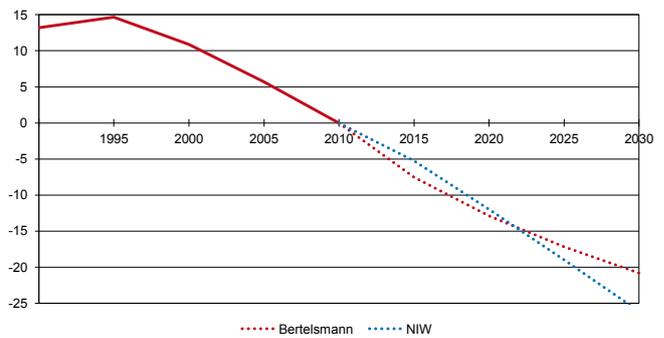


Abb. 48 Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2030 (ab 2010 Prognose)

hin stellt Bad Sachsa die Endhaltestelle der deutschen Fernbuslinie Berlin–Harz dar. Drei Mal pro Woche besteht die Möglichkeit von Berlin nach Bad Sachsa und zurück zu reisen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen (55 km) und Halle a. d. Saale (127 km).

c) Stadtstruktur und Stadtbild

Die Stadt Bad Sachsa besteht aus der Kernstadt und den drei dörflich geprägten Ortsteilen Neuhoft, Steina und Tettendorf. Im nördlichen Teil grenzt die Stadt an das gemeindefreie Gebiet Harz, an dem eine Vielzahl an Ausgangspunkten für Spazier- und Wanderwege liegen. Der Bahnhof liegt außerhalb des Stadtkerns in einer Entfernung von rund zwei Kilometern. Die im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

d) Bevölkerung

Die Einwohnerentwicklung ist seit dem Bevölkerungshöchststand nach den Eingemeindungen 1972 negativ – an dieser Tendenz konnten auch die kurzfristigen Zuwächse in Folge der Grenzöffnung 1989 nichts ändern. Von 1996 bis 2009 ist Bad Sachsa durchschnittlich um ein Prozent pro Jahr geschrumpft. Im Jahr 2009 hatte die Stadt rund 7.750 Einwohner. Auffällig sind das hohe Durchschnittsalter von 48,8 Jahren und der Altenquotient von 0,57 im Jahr 2009. Gemäß einer Bevölkerungsvorausberechnung des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) wird die Einwohnerzahl bis 2030 auf rund 5.700 Menschen sinken, was eine Abnahme um 26 Prozent zwischen 2010 und 2030 bedeutet.

e) Wirtschaft und Arbeitsplätze

Als Kurort ist Bad Sachsa stark auf das Kurgeschehen und den damit verbundenen Tourismus ausgerichtet. Aus dieser einseitigen Orientierung resultiert, dass ein Großteil der Arbeitsplätze in der Gastronomie und dem Beherbergungsgewerbe angesiedelt ist und alternative Arbeitsmöglichkeiten nur in begrenzter Anzahl vorhanden sind. Im Jahr 2009 entfielen fast 90 Prozent der Arbeitsplätze auf den Bereich des Dienstleistungsgewerbes.

f) Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Die schulische Bildung sowie die vorschulische Betreuung werden in Bad Sachsa durch vier Kindergärten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grund-, Haupt- und Realschule sichergestellt. Darüber hinaus existiert ein privates Internatgymnasium. Das

nächste staatliche Gymnasium befindet sich im zwölf Kilometer entfernten Nachbarort Bad Lauterberg. Im Stadtgebiet gibt es mehr als ausreichend Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken. Daneben existiert ein breit gefächertes Angebot an Seniorenbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen. Ein Kurmittelhaus, eine Sozialstation sowie ein Erholungsheim des Sozialverbands komplettieren das Angebot. Des Weiteren übernimmt Bad Sachsa die Funktion eines Grundzentrums. Durch eine Konzentration von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Stadtkern entlang der Haupteinkaufsstraße ist eine fußläufige und autotunabhängige Nahversorgung sichergestellt.

g) Stadtentwicklung

Das wichtigste Thema der Stadtentwicklung ist die Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität in den Ortsteilen, da hier Alterung und Schrumpfung besonders deutlich in Erscheinung treten. Die drei Ortsteile Neuhof, Steina und Tettenborn befinden sich bereits in Dorferneuerungsprogrammen. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Stärkung der Innenstadt sowie die Konzentration von Einrichtungen und Geschäften im Stadtkern.

h) Baulandpolitik und Wohnungsmarkt

In Bad Sachsa wird derzeit kein neues Bauland ausgewiesen, da die zahlreichen freien Bauplätze in einem bereits bestehenden Neubaugebiet nur schleppend nachgefragt werden. Die Stadt hat Förderprogramme für Familien und Senioren aufgelegt, bei denen ein Nachlass auf den Bodenwert städtischer Grundstücks gewährt wird. Mit dem *Baukindergeld* wird Familien mit Kindern eine Reduktion des Grundstückspreises von bis zu 10.000 Euro angeboten. Familien, die aus einem anderen Landkreis zuziehen, wird zusätzlich ein Rabatt von 12,5 Prozent des Bodenwerts gewährt. Senioren erhalten den gleiche Nachlass, wenn sie von außerhalb zuziehen. Wohnen sie bereits im Landkreis Osterode, beträgt der Rabatt noch 7,5 Prozent⁽¹⁸⁾. Dennoch ist die Nachfrage nur sehr gering, wodurch die Immobilienpreise gesunken sind. Ein besonderes Problem ist die große Anzahl an Einzimmerappartements, die als ehemalige Zweit- oder Ferienwohnsitze heute nur noch schwer zu vermarkten sind. Der Marktpreis eines durchschnittlichen gebrauchten Einfamilienhauses beträgt derzeit zwischen 100.000 und 150.000 Euro.

i) Situation im Bereich älterer Einfamilienhausgebiete

Die Einfamilienhausbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren machen einen bedeutenden Anteil der Wohngebäude in Bad Sachsa aus. Vor dem Hintergrund des steigenden Anteils von Einpersonenhaushalten und des gleichzeitigen Rückgangs von Haushalten mit Kindern kann es zu Überhängen in diesem Segment kommen. Sollten die Immobilienpreise für Bestandsimmobilien aufgrund dieser Ausgangslage weiter sinken, wären diese unter Umständen für Haushalte mit niedrigem Einkommen in der Region interessant.

¹⁸ http://194.13.135.95/rathaus_bauen_wohnen_2010.htm
(letzter Zugriff 19.12.2010)



Abb. 49 Blick in den Kurpark



Abb. 50 Marktstraße als Haupteinkaufsstraße



Abb. 51 Blick auf eine Straße im Ort



Abb. 52 Das Rathaus der Stadt

B Bad Sachsa: Schachtberg

a) Einordnung in die Gesamtstadt

Das Wohngebiet Schachtberg befindet sich südlich des Stadtkerns an einem nach Norden und Osten abfallenden Hang. Das Gebiet ist nur 600 Meter von der Innenstadt entfernt und gilt als gute bis gehobene Wohngegend.

b) Entwicklungsgeschichte

Die Entwicklung des Wohngebiets reicht bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts zurück. Dementsprechend stammen die ältesten Häuser am Eingang des Gebiets z. T. aus dem Jahr 1901. In den Folgejahren, insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren, wurde das Gebiet additiv erweitert.

c) Bebauung

Die Haustypen auf dem Schachtberg variieren zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, Terrassenhäusern sowie niedriggeschossigem Mehrfamilienhäusern. Es gibt noch zehn unbebaute Grundstücke im Gebiet; ein Großteil dieser freien Baugrundstücke befindet sich in privater Hand. Der Schachtberg wird durch jeweils zwei Längs- und zwei Querstraßen erschlossen, an denen stets schmale Fuß-

wege vorzufinden sind. Aufgrund der Hanglage sind viele Einfamilienhäuser nur über eine Treppe zu erreichen. Durch die z. T. stark bewegte Topographie ist die Barrierefreiheit sowie die Fahrradtauglichkeit eingeschränkt.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Das Gebiet Schachtberg ist ein monofunktionales Wohngebiet, andere Nutzungen existieren derzeit nicht. Die Nahversorgung ist durch die fußläufig erreichbare Innenstadt sowie einen nah gelegenen Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Eine Anbindung an den ÖPNV gibt es nicht; die nächste Haltestelle befindet sich im Stadtkern.

e) Bewohner

Der Anteil der älteren Bewohner ist überdurchschnittlich hoch, was sich auch durch einen Altenquotienten von 0,79 ausdrückt. Der große Anteil älterer Bewohner ist zum einen darauf zurückzuführen, dass Bad Sachsa ein beliebter Altersruhesitz ist. Zum anderen sind viele Einfamilienhäuser von nur ein oder zwei Personen, den ursprünglichen Bauherren, bewohnt. Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren stellten im Jahr 2010 nur knapp zehn Prozent der Bewohnerschaft dar.

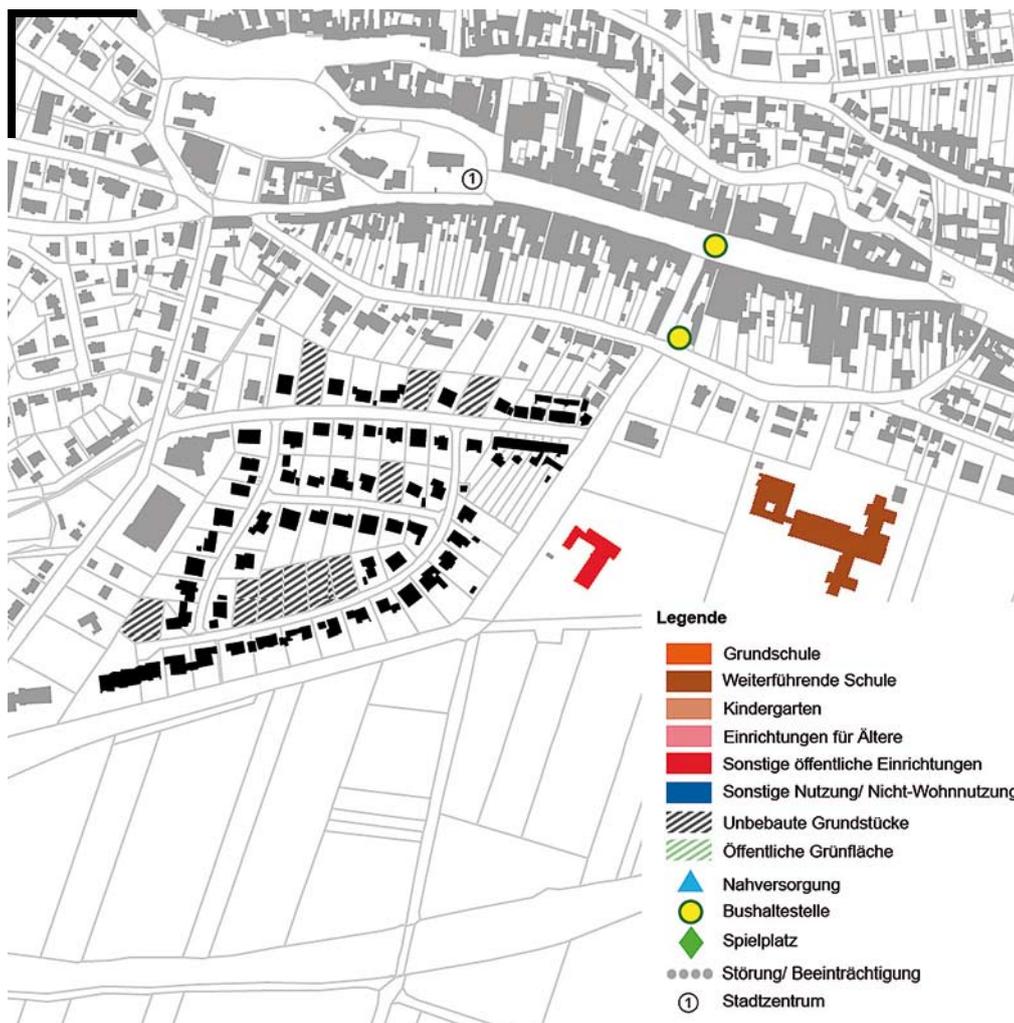


Abb. 53 Untersuchungsgebiet Schachtberg (1:10.000)

f) Bauplanungsrecht

Für das Gebiet Schachtberg wurde 1961 ein eigener Bebauungsplan erstellt. Der zentrale Bereich wurde in diesem Plan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen; die umliegenden Gebäudezeilen als allgemeines Wohngebiet (WA). Im Jahr 1998 wurde der B-Plan wegen der als zu starr empfundenen Vorgaben aufgehoben. Dadurch sollten den Bewohnern weitreichende Umgestaltungsoptionen auf ihren Grundstücken ermöglicht werden. Insbesondere Garagen und Wintergärten wurden in der Folgezeit angebaut.

g) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Bereits zu dem frühen Zeitpunkt haben sich die abnehmenden Kinderzahlen in der Kommune bemerkbar gemacht. Ende der 1990er Jahre wurde als Reaktion darauf ein direkt an den Schachtberg grenzender Kinderspielplatz zu einem Bouleplatz umgebaut. Probleme werden von der Kommune im Zusammenhang mit fünf aneinanderhängenden freien Baugrundstücken im oberen Bereich des Schachtbergs gesehen, die sich in privater Hand befinden. Die Eigentümer wollen die Grundstücke nicht verkaufen, sodass dieses Innenentwicklungspotenzial blockiert ist. Die stärkere Hangneigung im oberen Bereich ist ein Nachteil vor allem für ältere Menschen.

h) Status quo und Ausblick

Das Wohngebiet Schachtberg bringt als gute Wohngegend in Innenstadtnähe recht gute Entwicklungsvoraussetzungen mit. Durch den großen Anteil älterer Bewohner kommt es am Schachtberg derzeit häufiger zu Eigentümerwechseln. Da sich viele Häuser noch in einem schlechten Sanierungszustand befinden, erscheinen sie für manche Kaufinteressenten unattraktiv. Im Zusammenhang mit der Altersruhesitzfunktion Bad Sachsa könnten – neben der klassischen Zielgruppe der jungen Familien – vermehrt Senioren als Bestandserwerber auftreten. Seit Anfang der 1990er Jahre sind die Hauspreise stetig im Fallen begriffen, eine Trendumkehr ist nicht zu erwarten.



Abb. 54 Eines der ältesten Häuser im Gebiet (Eingangsbereich)

Tab. 16 Strukturdaten Schachtberg

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	0,6 km
	Lage in Gesamtstadt	zentrumsnah
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	6,2 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	793 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	13,5 %
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,18
	Bebauungsstruktur	EFH + MFH
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualtersklassen	1960er und 1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	319 EW
	Einwohnerentwicklung	–
	Einwohnerdichte (2009)	51 EW/ha
	Altenquotient	0,96
	Ausländeranteil	2,8 %
Besonderheit	Hanglage	

Tab. 17 Kurzcharakteristik Schachtberg

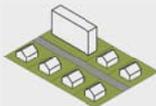
Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
innenstadtnah	EFH + MFH	13,5 %	0,96
			



Abb. 55 Schubertstraße



Abb. 56 Eingangsbereich Schachtbergstraße



Abb. 57 Dreigeschossige Wohnanlage



Abb. 58 Blick in die Schachtbergstraße

3.2.4 Beverungen



Abb. 59 Überblickskarte Beverungen (ohne Maßstab)

A Beverungen: Gesamtstadt

a) Überblick

Beverungen (Kreis Höxter) liegt im Osten von Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu Niedersachsen im Weserbergland. Die Weser begrenzt das Stadtgebiet im Osten und bildet zum Teil auch die Landesgrenze zu Niedersachsen. Direkt angrenzend auf der anderen Seite der Weser liegt die Stadt Lauenförde. Aufgrund des Grenzverlaufs liegt ein Ortsteil von Beverungen – Würzgassen als Wohnstätte zum gleichnamigen stillgelegten Kernkraftwerk – ebenfalls auf der niedersächsischen Seite. Größere Orte in der Nähe sind die nördlich gelegene Kreisstadt Höxter und die westlich gelegene Stadt Brakel, im Südosten Bad Karlshafen (Hessen).

b) Großräumige Lage und Verkehrsanbindung

Durch die Lage abseits größerer Städte und die Grenzlage zu Niedersachsen und Hessen ist Beverungen auch verkehrsmäßig nur über zwei Bundesstraßen (241 und 83) angebunden. Die nächsten Autobahnen sind die A 44 etwa 30 km südwestlich, die A 7 knapp 50 km östlich und die A 33 knapp 60 km westlich von Beverungen.⁽¹⁹⁾ Im Hauptort Beverungen gibt es keinen Bahnhof, da die Bahnstrecke Holzminden–Scherfede stillgelegt wurde. Wehrden besitzt als einziger Ortsteil einen Bahnhof, ansonsten ist Beverungen lediglich über die Stadt Lauenförde an die Bahnstrecke Ottbergen-Northeim angeschlossen.⁽²⁰⁾ Die Kreisstadt Höxter ist vom Zentrum in ca. 30 Minuten durch eine Buslinie (im Halbstundentakt) und in 15–20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

c) Stadtstruktur und Stadtbild

Beverungen in der heutigen Größe wurde 1970 durch Eingemeindung der zuvor selbständigen Gemeinden Amelunxen, Blankenau, Dalhausen, Drenke, Haarbrück, Herstelle, Jakobsberg, Rothe, Tietelsen, Wehrden und Würzgassen im Rahmen der Neugliederung des Kreises Höxter zur Stadt Beverungen zusammengeschlossen. Die Kernstadt von Beverungen zählt etwa 6.600 Einwohner, die anderen Ortsteile haben einen eher dörflichen Charakter und haben zwischen 150 und 1.800 Einwohner.⁽²¹⁾

d) Bevölkerung

Seit 1998 verzeichnet Beverungen kontinuierlich Bevölkerungsverluste, die Zahl der Bevölkerung sinkt sowohl aufgrund der natürlichen negativen Entwicklung als auch infolge des negativen Wanderungssaldos. Dabei sinkt die Zahl der unter 45-Jährigen deutlich, während die Zahl der über 45-Jährigen ansteigt.⁽²²⁾ Bis 2030 wird die Bevölkerung gemäß einer Vorausberechnung des Landes von aktuell rund 14.150 auf 11.730 Einwohner absinken.⁽²³⁾ Das entspricht einem Rückgang um 17 Prozent zwischen 2010 und 2030.

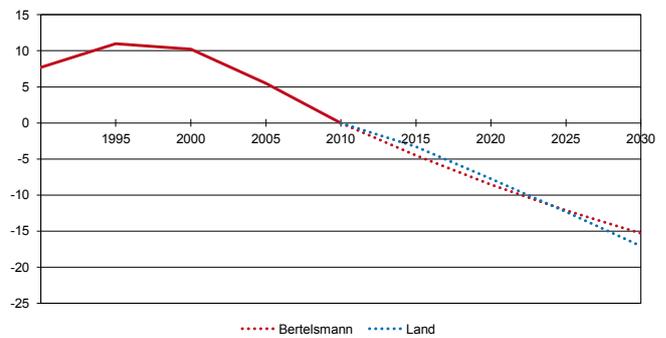


Abb. 60 Bevölkerungsentwicklung 1990–2030 (ab 2010 Prognose)

Tab. 18 Strukturdaten Stadt Beverungen

Kommune	Stadt Beverungen
Landkreis	Höxter
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Einwohner (2009)	14.279
Bevölkerungsdichte	145,9 EW/km ²
Nat. Saldo 2005–2009	–69
Wand. Saldo 2005–2009	–29
Altersdurchschnitt 2009	44,5
Altenquotient	0,40
Ausländeranteil	5,4%
Bertelsmann Demographietyp	Typ 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
Zentrale-Orte-Einstufung	Mittelzentrum
Entfernungen zu Großstädten	55 km Kassel 100 km Hannover
Lagetyp	peripher
Siedlungsstrukturelle Prägung	teilweise städtisch
EFH-Anteil (2005)	92,3%
1950er–1970er Jahre Anteil Wohngebäude	44,4%
Kommunale Risikoklasse	I

¹⁹ Stadt Beverungen (o.J.)

²⁰ Ebenda

²¹ Ebenda

²² Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2009, 31

²³ Ebenda, 21



Abb. 61 Blick auf Beverungen

e) Wirtschaft und Arbeitsplätze

In den letzten Jahrzehnten hat die Stadt viele Großbetriebe verloren (davon drei im Bereich der Möbelindustrie), die zur Blütezeit Beverungens bis in die 1970er Jahre beigetragen hatten. Dadurch hat Beverungen rund ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verloren. Heute ist die Wirtschaftsstruktur immer noch durch das verarbeitende Gewerbe mit rund 41 Prozent aller Beschäftigten gekennzeichnet, während der Handels- und Dienstleistungssektor einen Anteil von rund 34 Prozent aufweist.⁽²⁴⁾ Einige Ortsteile sind landwirtschaftlich geprägt wie z. B. Tietelsen, Haarbrück und Rothe. In Blankenau, Drenke, Wehrden und Haarbrück gibt es außerdem einige kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Gerade in den ländlichen Ortsteilen ist regenerative Energieerzeugung weit verbreitet, die Region ist **Bioenergieregion**. Ein Großteil der Berufstätigen arbeitet in umliegenden Orten, wie auch der negative Pendlersaldo zeigt, welcher 2008 bei -1.778 lag.⁽²⁵⁾ Besonders Hochqualifizierte verlassen jedoch die Region dauerhaft aus Mangel an entsprechenden Arbeitsplätzen.

f) Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

In Beverungen gibt es rund 170 Einzelhandelsbetriebe, wobei die Kernstadt den mittelfristigen Bedarf abdeckt und die sonstigen Ortsteile auf eine wohnungsnah Grundversorgung beschränkt sind.⁽²⁶⁾ Die Infrastrukturausstattung in den Ortsteilen sinkt jedoch, Bank- und Postfilialen sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte schließen in zunehmendem Maße. Von einigen Einzelhändlern wird deshalb ein Lieferservice angeboten. Die Stadt ist 2010 in den Nothaushalt gegangen. Sie ist dadurch gezwungen, die Aufrechterhaltung von städtischen Infrastruktureinrichtungen zu überdenken, so wurde bereits eine Kindertagesstätte geschlossen. Die Kindergärten wurden aufgrund der Haushaltslage der Stadt Beverungen in private Trägerschaft übergeben. Über die Reduzierung von Löschzügen der Feuerwehr in den Ortschaften wird nachgedacht. Ebenso besteht die Gefahr, dass eine der vier Grundschulen geschlossen werden muss, da die Mindestgröße von 15 Schülern pro Klasse mittelfristig nicht mehr erreicht werden kann. Außerdem gibt es in Beverungen jeweils eine Real-, Haupt- und Förderschule sowie ein Gymnasium.⁽²⁷⁾ Ein Schulentwicklungskonzept wurde in Auftrag gegeben, um zusammen mit dem Kreis die weitere Entwicklung steuern zu können.



Abb. 62 Fachwerkhäuser im Zentrum



Abb. 63 Cordt-Holsteinhaus

g) Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt

Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage der Stadt mit zahlreichen Wandermöglichkeiten und dem Weserradweg versucht die Stadt, den Tourismus weiter auszubauen. Der Weserradweg, welcher an der Stadt vorbei führt, stellt eine Möglichkeit dar, eine Verbindung zu touristisch attraktiven Innenstadtbereichen herzustellen. Aus Vorschlägen zur Stadtentwicklung Beverungen geht hervor, dass die Stadt eine Ausrichtung in Bezug auf Handel, Dienstleistungen, Kunst, Kultur, Wissenschaft und Tourismus an den Bedürfnissen von Senioren anstrebt. Ebenso wird die Neuansiedlung von Senioren sowie von Familien, jungen Leuten und Pendlern aus dem nahen Umland angestrebt. (28) Aus diesem Grund wurde trotz bereits vorhandener Leerstände in den Ortschaften ein zentrumsnahes Baugebiet mit 80 – 100 Bauplätzen ausgewiesen.

In den Ortschaften gibt es zunehmend das Problem des Leerstands bei Häusern aus den 1920er, 1930er und 1940er Jahren. Neuere Häuser lassen sich dagegen gut vermarkten. Die Stadt verkauft stadteigene Bauplätze zu günstigen Konditionen (ab 9,20 Euro in den Ortschaften und ab 30,15 Euro in der Kernstadt) mit der Auflage, diese in den nächsten zwei Jahren zu bebauen. (29) Jedoch will die Stadt Beverungen in Zukunft darauf setzen, den Bestand zu sichern und zu vermarkten, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen werden.

h) Aktuelle Situation älterer Einfamilienhausgebiete

Bei Einfamilienhäusern, die energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind oder einen Sanierungsstau aufweisen, gibt es einen deutlichen Preisverfall. Den größten Handlungsbedarf weisen die Einfamilienhäuser der 1970er Jahre wegen des Bauzustandes, der Grundrisse und der fehlenden Infrastruktur auf. Teilweise wurden sogar schon Häuser aus den 1970er Jahren abgerissen, weil sich kein Käufer fand. Bei den Einfamilienhäusern der 1950er Jahre besteht das Problem meist in den zu geringen Wohnflächen. Insgesamt ist zu befürchten, dass es in Beverungen im Rahmen des Generationenwechsels zunehmend zu Leerständen im Einfamilienhausbereich kommt.

24 Stadt Beverungen, 2006, 7

25 Stadt Beverungen (o.J.);
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen, 2009, 4

26 Stadt Beverungen, 2006, 16

27 Stadt Beverungen (o.J.)

28 Lüdeke, 2006, 1

29 Stadt Beverungen (o.J.)

B Beverungen: Poelten

a) Einordnung in Gesamtstadt

Das Gebiet grenzt westlich unmittelbar an die zentrale Einkaufsstraße der Kernstadt von Beverungen. Im Osten wird es teilweise durch eine direkt an der Weser liegende, öffentlich Grünfläche begrenzt.

b) Bebauung

Die Bebauung besteht aus freistehenden, verputzten Einfamilienhäusern mit Satteldach aus den 1950er bis 1960er Jahren. Das Gebiet wurde sukzessive aufgesiedelt. Der älteste Teil der Siedlung befindet sich im Nordwesten, neuere Bebauung liegt im Nordosten sowie im Süden des Gebiets. Ein mittelmäßiger Gebäudezustand, wenig bauliche Veränderungen und insgesamt gepflegte Gärten prägen den Gesamteindruck der Siedlung.

c) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Das Gebiet Poelten grenzt unmittelbar an die Kernstadt, wodurch sämtliche Möglichkeiten zur fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen und auch des mittelfristigen Bedarfs in unmittelbarer Nähe gegeben sind. Im Gebiet und in direkter

Nähe gibt es insgesamt zwei Kindergärten; eine Grundschule ist fußläufig (500 m) zu erreichen. Es gibt keine öffentlichen Freiflächen im Gebiet. Ein Gesundheitszentrum mit drei Facharztpraxen, Apotheke und Yogaschule ist mit dem Bus gut zu erreichen. Ein Seniorenhaus befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Insgesamt ist die Verkehrsinfrastruktur gut ausgebaut. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle mit drei Buslinien. Der Bahnhof Lauenförde ist mit dem Bus in 20 Minuten zu erreichen.

d) Bewohner

Ursprünglich waren es überwiegend Beverunger Bürger, die in Poelten Eigenheimvorstellungen realisierten. Später siedelten sich in einem Bereich der Siedlung gehäuft Einwohner an, die ursprünglich aus Berlin stammten und die reizvolle Umgebung des Weserberglandes für ihren Altersruhesitz wählten, gleichzeitig aber eine topographisch ebene Situation suchten. Sie fanden in dem Gebiet am Innenstadtrand, gleich angrenzend an eine landschaftlich attraktive Umgebung, eine ruhige Wohnlage und die fußläufig erreichbare Infrastrukturausstattung des zentralen Einkaufsbereichs.

In den letzten Jahrzehnten reduzierte sich allerdings die Einwohnerzahl in dem Gebiet merklich, seit den 1990er Jahren um 17 Prozent, was neben einem negativen Geburtensaldo auch den

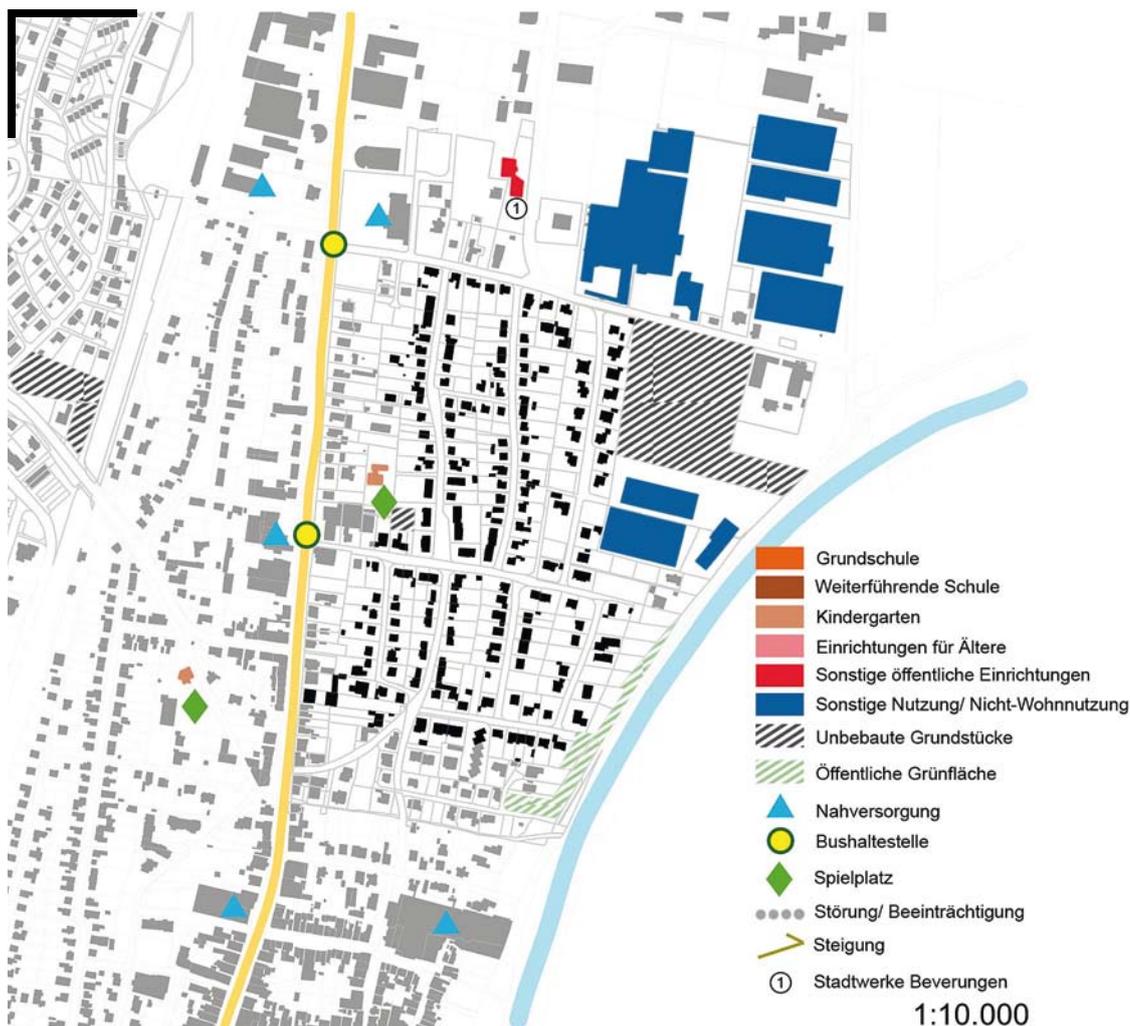


Abb. 64 Untersuchungsgebiet Poelten (1:10.000)



Abb. 65 Überblick über die Siedlung (rechte Seite)

Tab. 19 Strukturdaten Poelten

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	1,4 km
	Lage in Gesamtstadt	innenstadtnah
	Topographie	eben
Fläche	Gebietsfläche (netto)	13,2 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	605 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	5,2%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,2
	Bebauungsstruktur	aufgelockert
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualterklassen	1950er – 1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	767 EW
	Einwohnerentwicklung 1990 – 2010	–17%
	Einwohnerdichte (2009)	58 EW/ha
	Altenquotient	0,54
	Ausländeranteil	7,4%
Besonderheit	sehr zentral gelegen	

Tab. 20 Kurzcharakteristik Poelten

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
innenstadtnah	aufgelockert	5,2%	0,54



Abb. 66 Einfamilienhäuser im Ursprungszustand



Abb. 67 Ein- und Zweifamilienhäuser, Kornspeicher im Hintergrund



Abb. 68 Teilsaniertes Doppelhaus



Abb. 69 Anbauten und Gärten

Abwanderungen aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Region und dem Mangel an Arbeitsplätzen geschuldet ist. Der Altenquotient liegt in der Folge mit 0,54 deutlich höher als in Beverungen insgesamt (0,40).

e) Bauplanungsrecht

Im 1986 letztmalig überarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen ist das Gebiet Poelten als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außer für einen kleinen Teilbereich mit Bebauungsplan von 1978 im Süden des Gebiets gibt es für die Siedlung Poelten keinen Bebauungsplan. Sie liegt im unbeplanten Innenstadtbereich entsprechend § 34 BauGB.

f) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Von Seiten der Kommune wurden vor etwa vier Jahren die Straßen im Gebiet erneuert, eine Maßnahme, die von den Bewohnern allerdings als weniger dringlich angesehen wurde. Aufgrund der Breite der Straßen waren dabei keine wirklichen Gestaltungsspielräume gegeben; die meist beidseitig vorhandenen Gehwege sind gepflastert. Der Zugangsbereich zum Kindergarten wurde durch Pflanzbeete gestaltet. Insgesamt gilt in den Wohngebieten der Stadt Tempo 30.

g) Status quo und Ausblick

Die gute Lage des Gebiets in Bezug auf Nahversorgung und sonstige Infrastruktureinrichtungen, die flache Topographie und die Absichten der Stadt, diese für Senioren attraktiv zu machen, könnten dafür genutzt werden, das Gebiet an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung anzupassen (z.B. Absenkung von Gehwegen, Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Straßenraum wie Installation von Bänken, Gestaltung durch Bäume usw.). Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial könnte genutzt werden, um kleinere Einrichtungen für barrierefreies und betreutes Wohnen zu ergänzen.



Abb. 70 Spielplatz, Kornspeicher im Hintergrund

C Beverungen: Selsberg

a) Einordnung in Gesamtstadt

Das Gebiet ist am Rand der Kernstadt von Beverungen an einem steilen Osthang gelegen.

b) Entwicklungsgeschichte

Das Gebiet wurde vom Fuß des Osthangs aus aufgesiedelt. Am unteren Rand an das Wohngebiet angrenzend befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, die von der gemeinnützigen Siedlungsgemeinschaft errichtet wurden. Diese gehören heute zum Immobilienfonds Whitehall (ehemals LEG) und können ausschließlich mit einem Wohnberechtigungsschein gemietet werden. Der für Beverungen eher untypische Geschosswohnungsbau mit einem hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern prägte das Image dieses Gebiets von Beginn an. So war in den 1960er Jahren die Bezeichnung „Karnickelviertel“ gebräuchlich; aufgrund vermehrter Zuzüge von russischen Spätaussiedlern, die Einfamilienhäuser im oberen Teil des Gebiets kaufen, wird es heute wiederum diskriminierend als „Russenhügel“ bezeichnet.

c) Bebauung

Das Gebiet ist durch eine Vielzahl von Haustypen gekennzeichnet. Gegenüber den Mehrfamilienhäusern im unteren Bereich

des Gebiets gehen steile Stichstraßen ab, die den Hang hinauf sowohl Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser erschließen. Im oberen Teil der Siedlung befinden sich straßenbegleitend einheitliche, freistehende Ein- sowie Zweifamilienhäuser. Am westlichen Siedlungsrand befindet sich neuere Bebauung mit gemischten Haustypen, jedoch überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, die den Übergang zur freien Landschaft bilden.

d) Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung

Die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet ist unzureichend. Vorhanden sind eine Schankwirtschaft, eine Heißmangel sowie ein Versicherungsbüro; eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist jedoch nicht gegeben. Das Gymnasium und die Realschule sind etwa zwei Kilometer vom Gebiet entfernt. Zwei Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Quartier und sind fußläufig erreichbar (in 0,8 bzw. 1,1 km Entfernung).

Zwei Buslinien verkehren mit sehr unregelmäßigen Abfahrtszeiten ausschließlich an Werktagen mit Schwerpunkten morgens, mittags und nachmittags (nur an Schultagen), samstags nur vormittags und abends. Gerade für die in dem Gebiet lebenden älteren Bewohner ist die weite Entfernung zu Versorgungs-



Abb. 71 Untersuchungsgebiet Selsberg (1:10.000)

einrichtungen ein deutliches Defizit des Gebiets. Die steilen Erschließungsstraßen sind besonders im Winter eine weitere Barriere für eine selbstständige Lebensführung. Im Zuge der Begehung und dabei geführten Zaungesprächen wurde deutlich, dass sich einzelne Bewohner zur Bewältigung dieser Situation über Nachbarschaften organisieren.

e) Bewohner

Im Gebiet Selsberg sank die Einwohnerzahl – von einem geringfügigen Zwischenanstieg (2000) abgesehen – bereits seit den 1980er Jahren; seit den 1990er Jahren bis 2010 um 9,5 Prozent. Der Generationenwechsel hat bereits deutlich ausgeprägt stattgefunden, was sich auch in einem Altenquotienten abbildet, der mit 0,33 geringer als der der Gemeinde Beverungen (0,40) ausfällt.

f) Bauplanungsrecht

Das Gebiet liegt zum größten Teil im unbeplanten Innenstadtbereich, entsprechend § 34 BauGB. Im westlichen Randbereich liegt die straßenbegleitende Bebauung im Bereich eines Bebauungsplans von 1995.

g) Bereits durchgeführte Maßnahmen und Problemstellungen

Ein grundlegendes Problem dieses Gebiets ist die sehr steile Hanglage und die unzureichende Nahversorgung. Im Gebiet sind bisher keine Aufwertungsmaßnahmen des Straßenraums durchgeführt worden, die Straßen sind nicht durch Bäume oder Parkbuchten gestaltet. Die meisten Gebäude sind noch im ursprünglichen Zustand, einige hingegen wurden bereits saniert. Insgesamt ist der bauliche Zustand als mittelmäßig einzustufen. Die Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser am Fuß des Hangs sind nur durch steile fußläufige Erschließungswege erschlossen, was die Erreichbarkeit vor allem für ältere Bewohner erheblich einschränkt.

h) Status quo und Ausblick

Es steht zu befürchten, dass es im Gebiet – gerade in Konkurrenz zu den anderen Einfamilienhausgebieten der Stadt Beverungen – zu deutlichen Nachnutzungsproblemen kommen könnte. Bedingt wird dies durch die spezifische Topographie des Gebiets, die Entfernung zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und möglicherweise durch die z. T. steile und nur fußläufige Erschließung der Häuser. Positiv könnte jedoch im Umkehrschluss der aus den negativen Faktoren resultierende niedrige Preis der Häuser sein, der das Gebiet für andere Nutzergruppen attraktiv macht, was sich zum Teil schon heute durch den wachsenden Anteil einer russischstämmigen Bewohnerschaft dokumentiert. Die landschaftlich attraktive Lage mit bewaldeten Hügeln in den oberen Bereichen und einem weiten Ausblick über Beverungen könnte das Gebiet evtl. für touristische Nutzungen (Ferienwohnungen) interessant machen.

Tab. 21 Strukturdaten Selsberg

Lage	Distanz zum Ortsmittelpunkt	1,9 km
	Lage in Gesamtstadt	Randlage
	Topographie	Hanglage
Fläche	Gebietsfläche (netto)	11,4 ha
	durchschn. Grundstücksgröße	594 m ²
	Anteil unbebauter Grundstücke	10,3%
Bebauung	Grundflächenzahl (real)	0,2
	Bebauungsstruktur	gemischt
	Aufsiedlungsprozess	sukzessive
	dominierende Baualtersklassen	1960er – 1970er Jahre
Bewohner	Einwohnerzahl (2009)	684 EW
	Einwohnerentwicklung 1990 – 2010	– 9,5%
	Einwohnerdichte (2009)	60 EW/ha
	Altenquotient	0,33
	Ausländeranteil	3,5%
Besonderheit		

Tab. 22 Kurzcharakteristik Selsberg

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	unbebaute Grundstücke	Altenquotient
Randlage	gemischt	10,3%	0,33
			



Abb. 72 Einheitliche Einfamilienhaustypen



Abb. 73 Zweifamilienhäuser



Abb. 74 Zweifamilienhaus mit Anbau



Abb. 75 Zweifamilienhäuser, rechts mit Aufstockung



Abb. 76 Reihenhäuser am Hang