

**Handlungspapier
zur aktiven Innenentwicklung
OESEDE**



JANUAR 2016

0	Gliederung	Seite
1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Vorgehensweise	2
3	Historische Entwicklung, Bedeutung des Stadtteils und Siedlungsstruktur	4
4	Baustein 1 - Bestandsimmobilien, Demografie, Leerstand und Siedlungsbild	7
5	Baustein 2 - Innenentwicklung und Nachverdichtung	15
5.1	Flächennutzungsplanung	15
5.2	Baulückenpotential	17
5.3	Innenentwicklungspotential	17
5.4	Über die Innenentwicklung hinausgehende Wohnbaulandentwicklung (potentielle Siedlungserweiterungsfläche)	29
6	Baustein 3 - Weitere Maßnahmen zur Förderung der Wohnfunktion und des Neubaus im Bestand	30
7	Resümee und Ausblick	34
8	Verwendete Unterlagen	34

Auftraggeber:

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Postfach 1420
49112 Georgsmarienhütte

Auftragnehmer:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt in allen Stadtteilen die Innenentwicklung zu fördern, um folgende Effekte zu erreichen:

- Wohnfunktion in den bestehenden Ortslagen stärken,
- Attraktivierung und Belebung der gewachsenen innerörtlichen Siedlungsbereiche,
- Mobilisierung privater Investitionsbereitschaft in den Bestand,
- Belebung der Ortszentren und die verbesserte Auslastung der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken der Landschaftszersiedlung.

Grundlage für diesen Innenentwicklungsprozess im Stadtgebiet sollen Handlungspapiere bilden, die stadtteilbezogen die Innenentwicklungspotentiale aufzeigen und darstellen, ob und wo Handlungsbedarf und Potentiale bestehen.

Aus den Ergebnissen dieser Handlungspapiere können als nächste Schritte konkrete Entscheidungen und Maßnahmen abgeleitet werden.

Das hier vorliegende Konzept betrifft den Stadtteil Oesede, jedoch ohne den Bereich Oesede-Nord. Oesede-Nord wurde beim Innenentwicklungskonzept Harderberg betrachtet, da dieser Bereich mit dem Stadtteil Harderberg eine städtebauliche und räumliche Einheit bildet.

2 Vorgehensweise

Das Handlungspapier zur aktiven Innenentwicklung für den Stadtteil Oesede setzt sich aus drei Bausteinen bzw. Säulen zusammen, die im inhaltlichen Zusammenhang stehen:

Baustein 1

betrachtet die Bestandsimmobilien, die demografische Situation in den bestehenden Wohngebieten, die Gebäudesubstanz, das Siedlungsbild und das Wohnumfeld.

Baustein 2

untersucht und stellt die Möglichkeiten der Baulandentwicklung durch Nachverdichtung und Baulückenbebauung dar und bewertet diese.

Baustein 3

untersucht und benennt weitere städtebauliche Maßnahmen zur Förderung der Wohnfunktion, und prüft, ob durch Überarbeitung von Bebauungsplanfestsetzungen oder andere Regelungen die Rahmenbedingungen zum Neubau im Bestand verbessert werden können.



Blick von Süden in Richtung Stadtzentrum Oesede

3 Historische Entwicklung, Bedeutung des Stadtteils und Siedlungsstruktur

Oesede ist der größte, einwohnerstärkste Stadtteil und das heutige Zentrum der Stadt Georgsmarienhütte. Aktuell leben von den insgesamt 32.519 Einwohnern der Stadt 12.090 im Stadtteil Oesede (Stand 30.06.2015)¹.

Die ursprüngliche Siedlung entstand im Dütetal. Hier gab es bereits im 12. Jahrhundert eine Kirche, die bis in das 19. Jahrhundert Bestand hatte und dann durch einen prägnanten neugotischen Neubau ersetzt wurde.

Das Dorf wuchs kontinuierlich, im Wesentlichen als Straßendorf entlang der heutigen Oeseder Straße.

Nach Gründung des Hüttenwerks und der planmäßigen Anlage und Entwicklung von Alt-Georgsmarienhütte zu Beginn des 19. Jahrhunderts, ergab sich auch in Oesede das Erfordernis, Wohnraum für Arbeiter und Angestellte des Hüttenwerks zu schaffen. Es entstanden Siedlungen wie „Stahmers Kolonie“ und im südlichen Bereich des Dorfs die Siedlung Karolinenhöhe.



Geschosswohnungsbau im Stadtzentrum

Die Karolinenhöhe war ursprünglich ein reines Jugendstilensemble, das leider im Laufe der Jahre an architektonischer Schönheit und städtebaulicher Einheit stark eingebüßt hat.

Die übrigen Siedlungserweiterungen in der Zeit kurz vor und kurz nach dem 2. Weltkrieg wurden durch Ein- und Zweifamilienhäuser – als Kleinsiedlerstellen – geprägt.



In der Siedlung Karolinenhöhe treten Jugendstilelemente noch immer in Erscheinung

Später folgten die Siedlung Dörenberg sowie weitere Wohnsiedlungen z. B. Im Siek und Hermann-Löns-Weg, die alle durch Häuser im Stil von Kleinsiedlerstellen geprägt waren.



Typisches Siedlungshaus der 1950er-Jahre aus Schüttbeton

Um nach dem zweiten Weltkrieg die sogenannten Spätaussiedler unterbringen zu können, entstanden mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus in den Bereichen Kiffenbrink

¹ Quelle: www.georgsmarienhuette.de

und Breslauer Weg Siedlungen mit einfachen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.



Mehrfamilienhäuser der Siedlung Kiffenbrink

Während in den sechziger und siebziger Jahren im Ortskern verstärkt Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser errichtet wurden, entstanden an der Peripherie weiterhin fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier verwirklichten viele Beschäftigte der „Klöknerwerke“ ihren Traum vom Eigenheim.



Blick von der Siedlung Dörenberg auf Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit

Nach dem Zusammenschluss zur Stadt Georgsmarienhütte wurde der Raum zwischen Oesede und Alt-Georgsmarienhütte in Teilen einer Bebauung zugeführt. Es entstanden weitere Einfamilienhaussiedlungen, so im Bereich Hakeneschfeld. Bei der Stadtentwicklung wurden wichtige Landschaftsachsen als Frischluftschneisen, z. B. vom Teutoburger Wald in die Düteniederung sowie entlang der

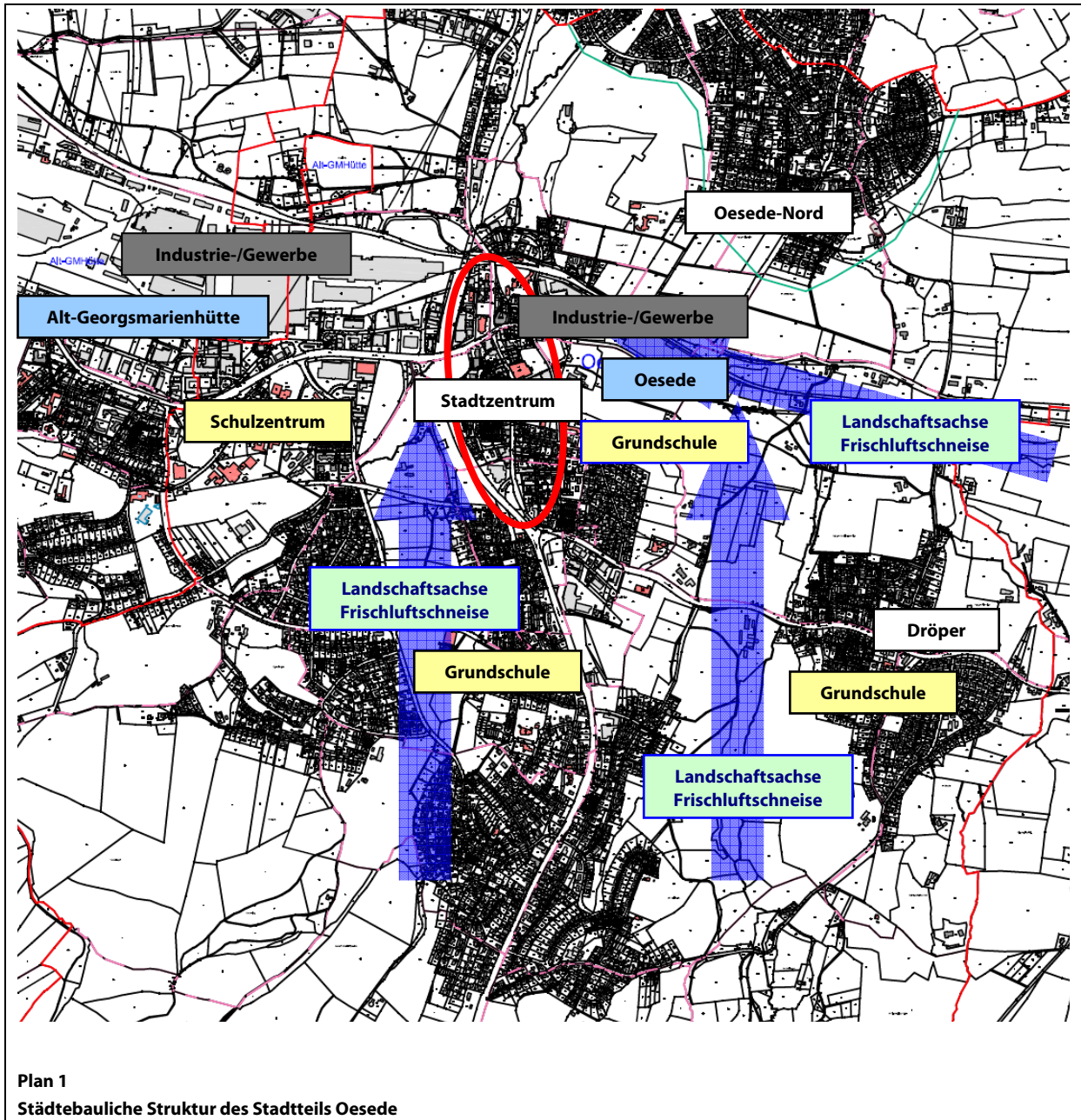
Düte freigehalten, die eine wichtige Klimafunktion für die Stadt besitzen.

Als die Baulandentwicklung in Oesede mangels Flächenverfügbarkeit an ihre Grenzen stieß, wurden auch im Bereich Dröper neue Bauplätze ausgewiesen und in kurzer Zeit bebaut.



Einfamilienhausbebauung der 1990er Jahre mit starkem Landschaftsbezug

Nach dem Zusammenschluss entwickelte sich Oesede als Stadtzentrum und bietet heute ein umfassendes Infrastruktur- und Versorgungsangebot, das der mittelzentralen Bedeutung der Stadt entspricht. Der Einzugsbereich des Zentrums geht über die Stadtgrenzen hinaus. Zudem besteht eine gute ÖPNV-Verbindung zum Oberzentrum Osnabrück. Hinzu kommt das gute Arbeitsplatzangebot in der Stadt Georgsmarienhütte und im Großraum Osnabrück. Der Stadtteil Oesede ist somit ein sehr beliebter Wohnstandort für alle Generationen.



Landschaftsachse im Bereich Breenbach

4 Baustein 1 – Bestandsimmobilien, Demografie, Leerstand und Siedlungsbild

Um Aussagen über die Bestandsimmobilien, die demografische Situation und die Beliebtheit der einzelnen Siedlungsbereiche bei den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen treffen zu können, sind zunächst die Daten des kommunalen Leerstands- und Informationssystems *promegis* ausgewertet worden.

Dieses System basiert auf den Einwohnermeldedaten, so dass für jedes Gebäude die demografischen Daten der Bewohner „ausgeworfen“ werden.

Für die Bearbeitung in dieser Studie werden aus Gründen des Datenschutzes die *promegis-Daten* für größere Bereiche bzw. Quartiere zusammengefasst dargestellt. (Bei den verwendeten *promegis-Daten* handelt es sich um gebäudebezogene Angaben, die in erster Linie für den Ein- und Zweifamilienhausbestand nutzbar sind.

Diese gebäudebezogene Erhebung ist nur für Gebiete mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbauung aussagekräftig. Da sich das später zu ermittelnde Innenentwicklungspotential auch überwiegend auf diese Bereiche beziehen wird, ist das System in Bezug auf die Fragestellungen und die abzuleitenden Erkenntnisse und Ergebnisse dennoch gut geeignet.



Typische Einfamilienhausbebauung im Siedlungsbereich Dröper

Von Bedeutung sind dabei folgende Fragestellungen:

Gebäudeleerstände:

Treten in einem Gebiet gehäuft Leerstände auf?

Wird eine kritische Grenze erreicht?

Bevölkerungsgruppe über 65jährige:

Werden in Gebieten viele Gebäude ausschließlich von der älteren Bevölkerungsgruppe bewohnt und fehlt in diesen Bereichen der Ausgleich durch junge Bevölkerungsgruppen?

Bevölkerungsgruppe 21 bis 35jährige

Welche Gebiete sind besonders attraktiv für die Bevölkerungsgruppe der Familiengründungsgeneration?

Bevölkerungsgruppe 0 bis 20jährige

Wo leben vorzugsweise Familien mit Kindern

Untersucht wurden 1.808 Gebäude.

Die demografische Verteilung und die gebietsbezogenen Gebäudeleerstände sind in den nachfolgenden Plänen 2 und 3 dargestellt. Stichtag war der 05.05.2015.

Oeseder Str. Nord		
Gebäude	36	
Alter 65+	1	3%
Leerstand	1	2,7%

Eisenbahnstraße		
Gebäude	23	
Alter 65+	3	13%
Leerstand	1	4,3%

Karolinenhöhe		
Gebäude	83	
Alter 65+	12	14%
Leerstand	1	1,2%

Windchenbrink		
Gebäude	25	
Alter 65+	2	8%
Leerstand	0	

Hakeneschfeld		
Gebäude	194	
Alter 65+	53	27%
Leerstand	2	1%

Menkhausfeld		
Gebäude	102	
Alter 65+	31	30%
Leerstand	2	2%

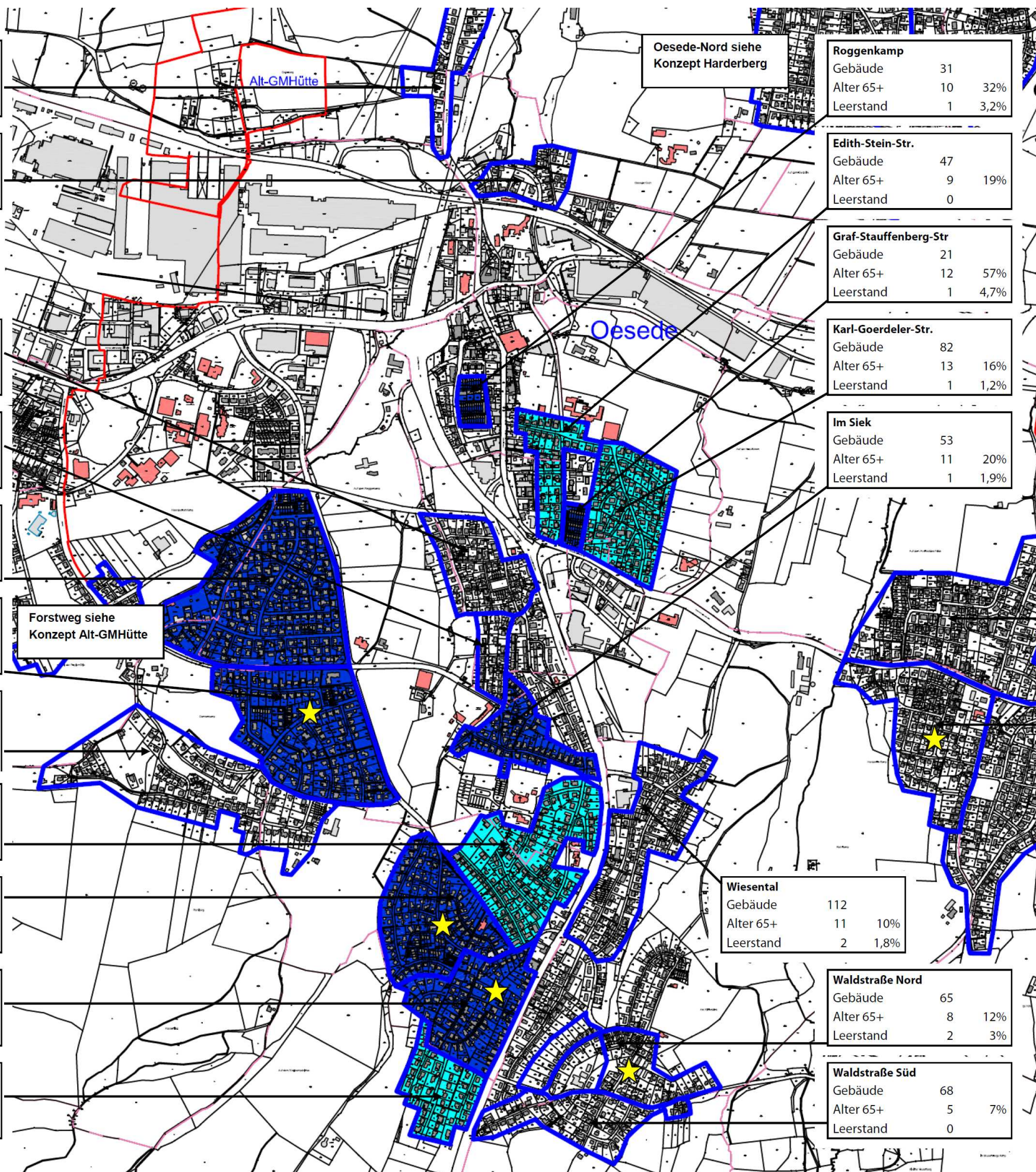
Teckelhagen		
Gebäude	96	
Alter 65+	11	11%
Leerstand	0	

Mühlenbrink		
Gebäude	96	
Alter 65+	16	17%
Leerstand	1	1%

Hermann-Löns-Weg		
Gebäude	102	
Alter 65+	31	30%
Leerstand	2	2%

Siedlung Dörenberg		
Gebäude	71	
Alter 65+	14	20%
Leerstand	2	2,8%

Am Naturpark		
Gebäude	57	
Alter 65+	10	18%
Leerstand	0	



LEGENDE

— Abgrenzung Betrachtungsraum

Anteil der Häuser mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahre

- weniger als 15%
- zwischen 15% und 20%
- mehr als 20%

★ Überdurchschnittliche Leerstandsrate (ohne Siedlungsbereiche mit nur 1 Leerstand)

Roggenkamp		
Gebäude	31	
Alter 65+	10	32%
Leerstand	1	3,2%

Edith-Stein-Str.		
Gebäude	47	
Alter 65+	9	19%
Leerstand	0	

Graf-Stauffenberg-Str		
Gebäude	21	
Alter 65+	12	57%
Leerstand	1	4,7%

Karl-Goerdeler-Str.		
Gebäude	82	
Alter 65+	13	16%
Leerstand	1	1,2%

Im Siek		
Gebäude	53	
Alter 65+	11	20%
Leerstand	1	1,9%

Gesamt		
Gebäude	1.808	
Alter 65+	285	16%
Leerstände	27	1,5%

Dröper Nord		
Gebäude	157	
Alter 65+	12	8%
Leerstand	2	1,3%

Dröper West		
Gebäude	117	
Alter 65+	5	4,2%
Leerstand	3	2,6%

Dröper Süd		
Gebäude	170	
Alter 65+	21	12%
Leerstand	2	1,2%

Wiesental		
Gebäude	112	
Alter 65+	11	10%
Leerstand	2	1,8%

Waldstraße Nord		
Gebäude	65	
Alter 65+	8	12%
Leerstand	2	3%

Waldstraße Süd		
Gebäude	68	
Alter 65+	5	7%
Leerstand	0	

Plan 2
Oesede
 Anteil der Häuser, die ausschließlich durch die Bevölkerungsgruppe 65jährigen und älter bewohnt werden und Gebäudeleerstände (Betrachtet sind Bereiche mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

Oeseder Str. Nord			
Gebäude	36		
21 bis 35	16	44%	
0 bis 20	16	44%	

Eisenbahnstraße			
Gebäude	23		
21 bis 35	12	52%	
0 bis 20	10	43%	

Karolinenhöhe			
Gebäude	83		
21 bis 35	30	36%	
0 bis 20	29	35%	

Windchenbrink			
Gebäude	25		
21 bis 35	12	48%	
0 bis 20	8	32%	

Hakeneschfeld			
Gebäude	194		
21 bis 35	57	29%	
0 bis 20	45	23%	

Menkhausfeld			
Gebäude	102		
21 bis 35	24	24%	
0 bis 20	27	26%	

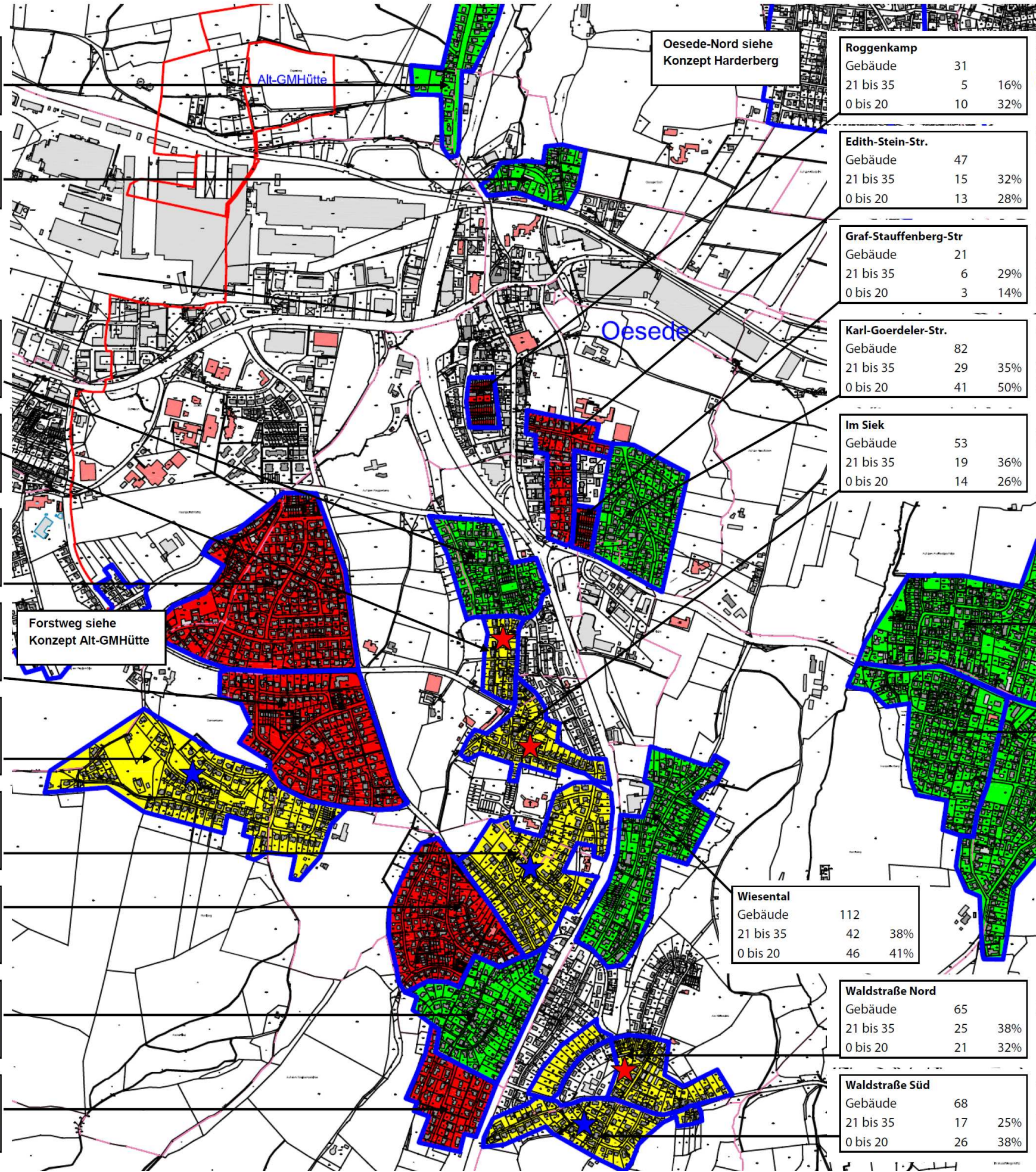
Teckelhagen			
Gebäude	96		
21 bis 35	32	33%	
0 bis 20	36	38%	

Mühlenbrink			
Gebäude	96		
21 bis 35	28	29%	
0 bis 20	34	35%	

Hermann-Löns-Weg			
Gebäude	102		
21 bis 35	24	24%	
0 bis 20	27	26%	

Siedlung Dörenberg			
Gebäude	71		
21 bis 35	33	46%	
0 bis 20	29	41%	

Am Naturpark			
Gebäude	57		
21 bis 35	12	21%	
0 bis 20	13	23%	



LEGENDE

— Abgrenzung Betrachtungsraum

Anteil der Häuser mit Bewohnern der Altersgruppen von 0 bis 20 und von 21 bis 35 Jahren

- Überdurchschnittlicher Anteil in beiden Altersgruppen
- Stark unterdurchschnittlicher Anteil in einer Altersgruppe
- Stark unterdurchschnittlicher Anteil in beiden Altersgruppen
- ★ Stark unterdurchschnittlicher Anteil 0 bis 20 Jahre
- ★ Stark unterdurchschnittlicher Anteil 21 bis 35 Jahre

Roggenkamp			
Gebäude	31		
21 bis 35	5	16%	
0 bis 20	10	32%	

Edith-Stein-Str.			
Gebäude	47		
21 bis 35	15	32%	
0 bis 20	13	28%	

Graf-Stauffenberg-Str			
Gebäude	21		
21 bis 35	6	29%	
0 bis 20	3	14%	

Karl-Goerdeler-Str.			
Gebäude	82		
21 bis 35	29	35%	
0 bis 20	41	50%	

Im Siek			
Gebäude	53		
21 bis 35	19	36%	
0 bis 20	14	26%	

Gesamt			
Gebäude	1.808		
21 bis 35	664	37%	
0 bis 20	671	37%	

Dröper Nord			
Gebäude	157		
21 bis 35	75	48%	
0 bis 20	78	50%	

Dröper West			
Gebäude	117		
21 bis 35	80	68%	
0 bis 20	75	64%	

Dröper Süd			
Gebäude	170		
21 bis 35	71	42%	
0 bis 20	70	41%	

Wiesental			
Gebäude	112		
21 bis 35	42	38%	
0 bis 20	46	41%	

Waldstraße Nord			
Gebäude	65		
21 bis 35	25	38%	
0 bis 20	21	32%	

Waldstraße Süd			
Gebäude	68		
21 bis 35	17	25%	
0 bis 20	26	38%	

Plan 3
Oesede
Anteil der Häuser, in denen die Bevölkerungsgruppen der 0 bis 20jährigen und der 21 bis 35jährigen wohnen
 (Betrachtet sind Bereiche mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung)
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

Ergebnis Leerstand

- Es lagen am Stichtag 27 Leerstände vor, das entspricht 1,5% der untersuchten Gebäude. Im Bereich Dröper-West bestehen 3 Leerstände (2,6%). Eine signifikante Häufung von Leerständen liegt jedoch in keinem der untersuchten Bereiche vor.
- Es gibt in den betrachteten Gebieten kein Leerstandsproblem.
- Die insgesamt geringe Leerstandsquote zeigt, dass dem Immobilienangebot eine gute Nachfrage gegenübersteht.

Ergebnis Demografie

- In 285 Gebäuden wohnen ausschließlich Personen, die über 65 Jahre alt sind, das entspricht einem Anteil von 16%. Es ist also damit zu rechnen, dass weiterhin kontinuierlich ältere Einfamilienhäuser auf den Markt kommen werden, aufgrund der Altersverteilung der Bewohner wohl verstärkt in den Bereichen *Hakeneschfeld* und *Menkhausfeld*.
- Die Altersgruppe der Familiengründergeneration ist in 664 Gebäuden vertreten, das ist ein Anteil von 37% und die Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist in 671 Häusern vertreten, das sind ebenfalls 37% der untersuchten Gebäude. Damit ist der Anteil der Familiengründergeneration vergleichsweise hoch, der von Kindern und Jugendlichen jedoch nicht. Im Stadtteil Harderberg sind es zum Vergleich 43% und in Kloster Oesede 40%.
- Interessant ist die Bevölkerungsstruktur im Bereich *Siedlung Dörenberg*. Einem hohen Anteil der über 65jährigen steht ein ebenfalls hoher Anteil der Familien mit Kindern gegenüber. Dies deutet darauf hin, dass hier häufig generationenübergreifend gewohnt wird und ist ein Indiz dafür, dass in Oesede der Generationswechsel in den Siedlungsgebieten funktioniert.
- Besonders beliebt bei den Familien mit Kindern sind die neueren Einfamilienhausgebiete in Dröper und die zentrumsnah gelegenen Siedlungen *Karl-Goerdeler-Straße* und *Karolinenhöhe*. Auch im Bereich *Wiesental* ist der Anteil von Familien mit Kindern vergleichsweise hoch.
- Besonders beliebt bei der älteren Generation sind die zentral gelegenen Reihenhausergebiete.



Ansprechend gestalteter Kinderspielplatz im Siedlungsbereich Dröper

Um die Attraktivität der einzelnen Siedlungsbereiche zu beurteilen und ggf. mögliche Zukunftsprobleme benennen zu können, ist neben den demografischen Daten und Leerstandsdaten auch der bauliche Zustand und das Wohnumfeld von Bedeutung.

Im zweiten Schritt wurden deshalb die Bereiche und Quartiere unter den Gesichtspunkten Gebäudezustand, Wohnumfeld und Siedlungsbild untersucht:

Die Bewertung der Bereiche und Quartiere in Bezug auf Gebäudezustände, Wohnumfeld und des Siedlungsbild ist im nachfolgenden Plan 4 dargestellt. Betrachtet und bewertet wurden auch die überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebauten Siedlungen *Breslauer Straße* und *Kiffenbrink*.



Zentrale Einfamilienhauswohnlage im Stadtzentrum

Bewertungskriterien

Gebäudezustand:

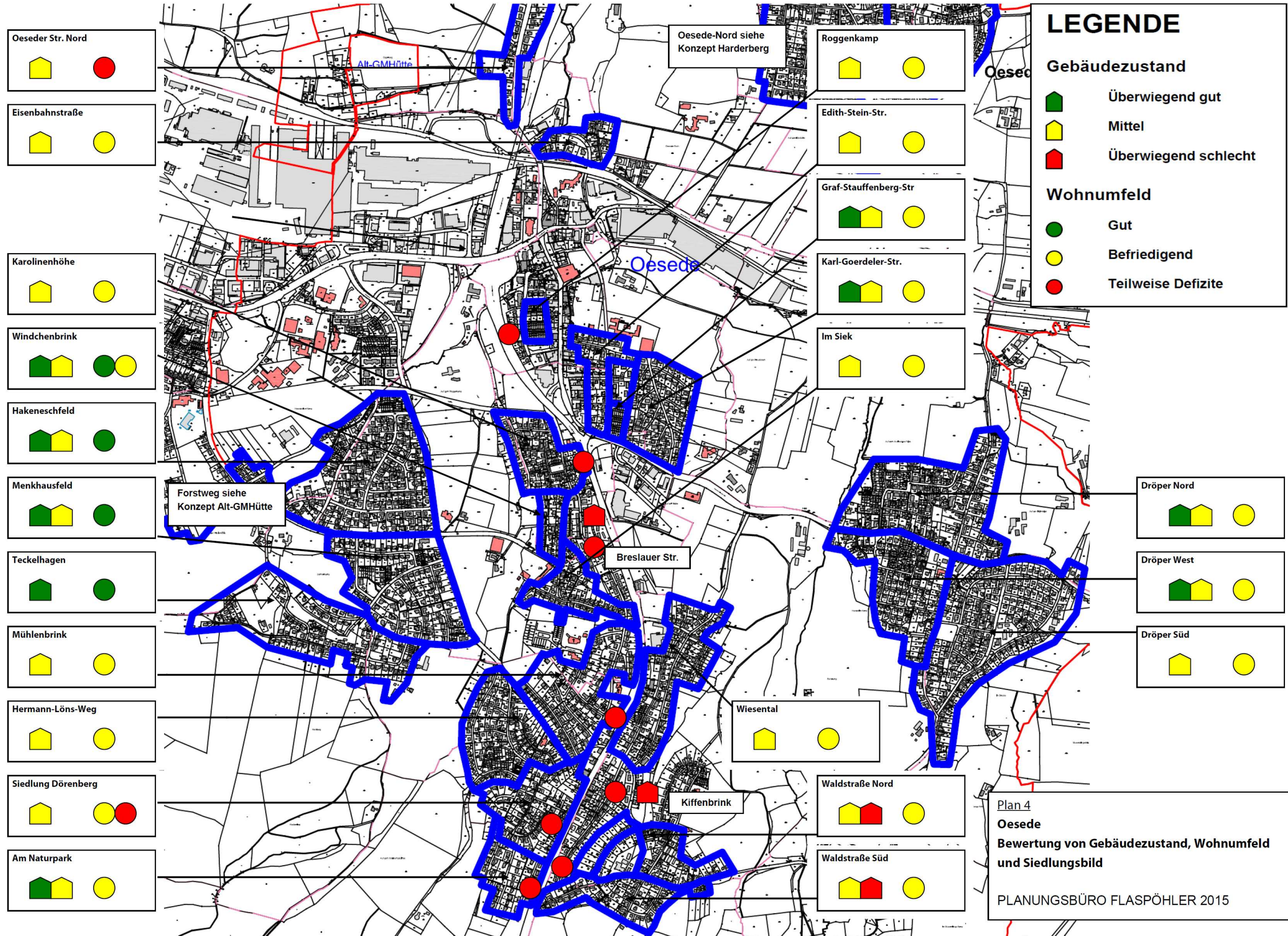
- Wie hoch ist der Anteil der sanierungsbedürftigen bzw. vernachlässigten Bausubstanz? Liegt gehäuft ein Sanierungstau vor?
- Besteht bei der älteren Bausubstanz gehäuft ein energetischer Sanierungsbedarf?
- Ist die Gebäudearchitektur ansprechend bzw. sind die Häuser den aktuellen Anforderungen entsprechend bewohnbar oder umzubauen?

Wohnumfeld:

- Ist das Siedlungsbild insgesamt ansprechend?
- Liegt eine das Wohnen beeinträchtigende Verkehrsbelastung vor oder bestehen sonstige Verkehrsprobleme?
- Besitzt der öffentliche Raum gute Aufenthaltsqualität?
- Sind Kinderspielplätze, Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe?
- Sind die innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar?
- Bestehen Fuß- und Radwegebeziehungen?



Öffentliche Grünfläche als Treffpunkt innerhalb der Siedlung



Plan 4
Oesede
 Bewertung von Gebäudezustand, Wohnumfeld
 und Siedlungsbild
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

Aus der Verschneidung der demografischen Daten und der Leerstandsdaten (Pläne 2 und 3) mit Gebäudezustand, Wohnumfeld und Siedlungsbild (Plan 4) lassen sich Aussagen über die Attraktivität und sich ggf. abzeichnender Zukunftsprobleme einzelner Siedlungsbereiche treffen. Gleichzeitig ist auch erkennbar, in welchen Handlungsfeldern die wesentlichen Zukunftsaufgaben angesiedelt sein werden. Diese Zusammenschau erfolgt in Form der nachfolgend auf Seite 14 dargestellten Tabelle, die im Ergebnis vorrangige Handlungsräume, Handlungsfelder und Prioritäten ableitet.

- Die insgesamt geringe Leerstandquote zeigt, dass aktuell keine Konkurrenzsituation zwischen Bauland und Bestandsimmobilienangebot besteht und auch künftig kaum entstehen wird.
- Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach zentral gelegenen und barrierefreien Wohnungen deutlich zunehmen wird.
- In den Siedlungsbereichen *Hakeneschfeld / Menkhausfeld* stellt sich zukünftig ein größeres, für Familien mit Kindern geeignetes Angebot von Gebrauchtimmobiliën ein.
- Auch im Siedlungsbereich *Hermann-Löns-Weg* ist zukünftig ein größeres Angebot an Gebrauchtimmobiliën – jedoch an älteren Häusern - zu erwarten. Die Immobilienpreise bzw. Verkaufserträge werden entsprechend niedriger sein.

Erläuterung der nachfolgenden Bewertungstabelle:

Risikofaktor Leerstand

- 1 = Es liegen keine Leerstände / eine geringe Leerstandsrate vor
- 2 = Es liegt eine stark überdurchschnittliche Leerstandsrate vor

Risikofaktor Demografie

Bevölkerungsgruppe 65plus:

- 1 = weniger als 15%
- 2 = zwischen 15% und 20%
- 3 = mehr als 20%

Bevölkerungsgruppen der 0 bis 20jährigen und der 21 bis 35jährigen:

- 1 = Überdurchschnittlicher Anteil in beiden Bevölkerungsgruppen
- 2 = Stark überdurchschnittlicher Anteil in einer der beiden Bevölkerungsgruppen
- 3 = Stark unterdurchschnittlicher Anteil in beiden Bevölkerungsgruppen

Risikofaktor Gebäudezustand

- 1 = Überwiegend gut
- 2 = Mittel
- 3 = Überwiegend schlecht

Rahmenbedingung Wohnumfeld

- Siedlungsbild, Verkehrs- und Immissionsbelastung, Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, Straßenzustand, Kinderspielplätze, Grün- und Freiflächen, Fuß- und Radwegebeziehungen.
- 1 = Gut
 - 2 = Befriedigend
 - 3 = Es liegen teilweise Defizite vor

Rahmenbedingung Infrastrukturnähe

- Beurteilt wird die Nähe zu den wichtigsten Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- 1 = Das Gebiet liegt zentral
 - 2 = Das Gebiet liegt weniger zentral
 - 3 = Das Gebiet liegt recht weit entfernt

Betrachtungsraum	Risikofaktorfaktor			Gebäudezustand	Rahmenbedingungen		Durchschnitt	Kurbewertung	Handlungsfeld	Handlungspriorität
	Leerstand	Demografie			Wohnumfeld	Infrastrukturnähe				
		65plus	0 bis 35							
Oeseder Straße	1	1	1	2	3	1-2	1,50	Relativ zentrumsnah gelegener Siedlungsbereich, Beeinträchtigung durch Verkehrsmenge und Verkehrslärm.	-	-
Eisenbahnstraße	1	1	1	2	2	1	1,33	Sehr zentrumsnah gelegener Siedlungsbereich, teilweise alte Gebäude aber auch Neubauten.	-	-
Karolinenhöhe	1	1	1	2	2	1	1,33	Zentrumsnah gelegenes Jugendstilviertel. Leider in den siebziger Jahren städtebaulich und architektonisch verfremdet.	-	-
Hakeneschfeld	1	3	3	1-2	1	1-2	1,83	Günstig zum Zentrum, Schulzentrum und zu den Arbeitsstätten gelegener Siedlungsbereich der späten siebziger und frühen achtziger Jahre. Größeres Immobilienangebot ist in Zukunft zu erwarten.	Dem Bedarf der jetzigen Bewohner nach hochwertigen Wohnungen im Stadtzentrum ein Angebot gegenüberstellen	Mittel
Menkhausfeld	1-2	3	3	1-2	1	2	2,0	Siedlungsbereiche der späten siebziger und frühen achtziger Jahre. Größeres Immobilienangebot ist in Zukunft zu erwarten.		
Teckelhagen	1	1	2	1	1	3	1,5	Etwas Abseits jedoch landschaftlich sehr attraktiver Siedlungsbereich mit älteren Gebäuden und einer großen Anzahl Neubauten	-	-
Mühlenbrink	1	2	2	2	2	2	2,2	Topografisch höher liegender Siedlungsbereich der späten sechziger Jahre. Teilweise Belastung durch Verkehrslärm der B 51	-	-
Hermann-Löns-Weg	1-2	3	3	2	2	2-3	2,33	Durch ältere Einfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit geprägter Siedlungsbereich. Größeres Immobilienangebot ist in Zukunft zu erwarten.	Bedarf nach altengerechten Wohnungen ein Angebot gegenüberstellen.	Mittel
Siedlung Dörenberg	1-2	3	1	2	2-3	3	2,16	Durch ältere Einfamilienhausbebauung geprägter Siedlungsbereich. Beliebt bei Familien. Teilweise Belastung durch Verkehrslärm der B 51	Innenentwicklung, Sanierung und Neubau fördern.	gering
Am Naturpark	1	2	3	1-2	2	3	2,08	Durch große, teils villenartige Bebauung der frühen siebziger Jahre geprägter Siedlungsbereich am Waldrand. Belastung durch Verkehrslärm der B 51. Wenige Familien mit Kindern.	Demografische Entwicklung beobachten	Gering
Roggenkamp	1	(3)*	3	2	2	1	(2,00)*	Im Stadtzentrum gelegenes Reihenhausesgebiet der siebziger Jahre. Sehr beliebt bei der älteren Generation.	-	-
Edith-Stein-Straße	1	2	3	2	2	1	1,83	Im Stadtzentrum gelegenes Wohngebiet mit Gebäuden der fünfziger Jahre und neuer. Wenige Familien mit Kindern.	-	-
Graf-Stauffenberg-Straße	1	(3)*	3	1-2	2	1	(1,92)*	Sehr zentrumsnah gelegenes Reihenhausesgebiet der siebziger. Sehr beliebt bei der älteren Generation.	-	-
Karl-Goerdeler-Straße	1	2	1	1-2	2	1	1,42	Zentrumsnah gelegener, beliebter Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit unterschiedlichen Alters und Mehrfamilienhausbebauung.	-	-
Breslauer Straße	Überwiegend Mehrfamilienhäuser			3	3	2	2,67	Überwiegend Mehrfamilienhausbebauung der fünfziger Jahre. Belastung durch Verkehrslärm der B 51	Sanierung, Wohnumfeldverbesserung, Schallschutz	Mittel
Im Siek	1	3	2	2	2	2	2,00	Durch ältere Einfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit geprägter Siedlungsbereich	-	-
Wiesental	1	1	1	2	2	2	1,5	Vornehmlich durch ältere Einfamilienhausbebauung (seit den sechziger Jahren) geprägter Siedlungsbereich. Beliebt bei Familien mit Kindern. Teilweise Belastung durch Verkehrslärm der B 51	-	-
Waldstraße-Nord	1-2	1	2	2-3	2	3	2,00	Durch ältere Einfamilienhausbebauung und ältere Mehrfamilienhäuser (Kiffenbrink) geprägter Siedlungsbereich.	-	-
Waldstraße-Süd	1	1	2	2-3	2	3	1,92	Durch ältere Einfamilienhausbebauung geprägter Siedlungsbereich. Sehr zentrumsfern gelegen.	-	-
Kiffenbrink	Überwiegend Mehrfamilienhäuser			3	3	3	3,00	Überwiegend Mehrfamilienhausbebauung der fünfziger Jahre.	Sanierung, Wohnumfeldverbesserung, Schallschutz	Hoch
Dröper-Nord	1	1	1	1-2	2	2-3	1,5	Durch Neubaugebiet und ältere Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit geprägte Bereiche. Sehr beliebt bei Familien mit Kindern.	-	-
Dröper-West	1-2	1	1	2	2	2-3	1,67			
Dröper-Süd	1	1	1	2	2	2-3	1,58	Durch jüngere Einfamilienhäuser geprägter Bereich. Sehr beliebt bei Familien mit Kindern.	-	-

* Altersstruktur wird hier nicht als Risikofaktor gewertet, da die Wohnlage und Wohnungsstruktur besonders geeignet für die ältere Generation ist.

5 Baustein 2 - Innenentwicklung und Nachverdichtung

5.1 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen dargestellt. Bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung beinhaltet der FNP mit seinen Änderungen für im Stadtteil Oesede nur drei größere Flächen:

- Auf der Nathe,
- Wiesenbach,
- Mühlenbrink.



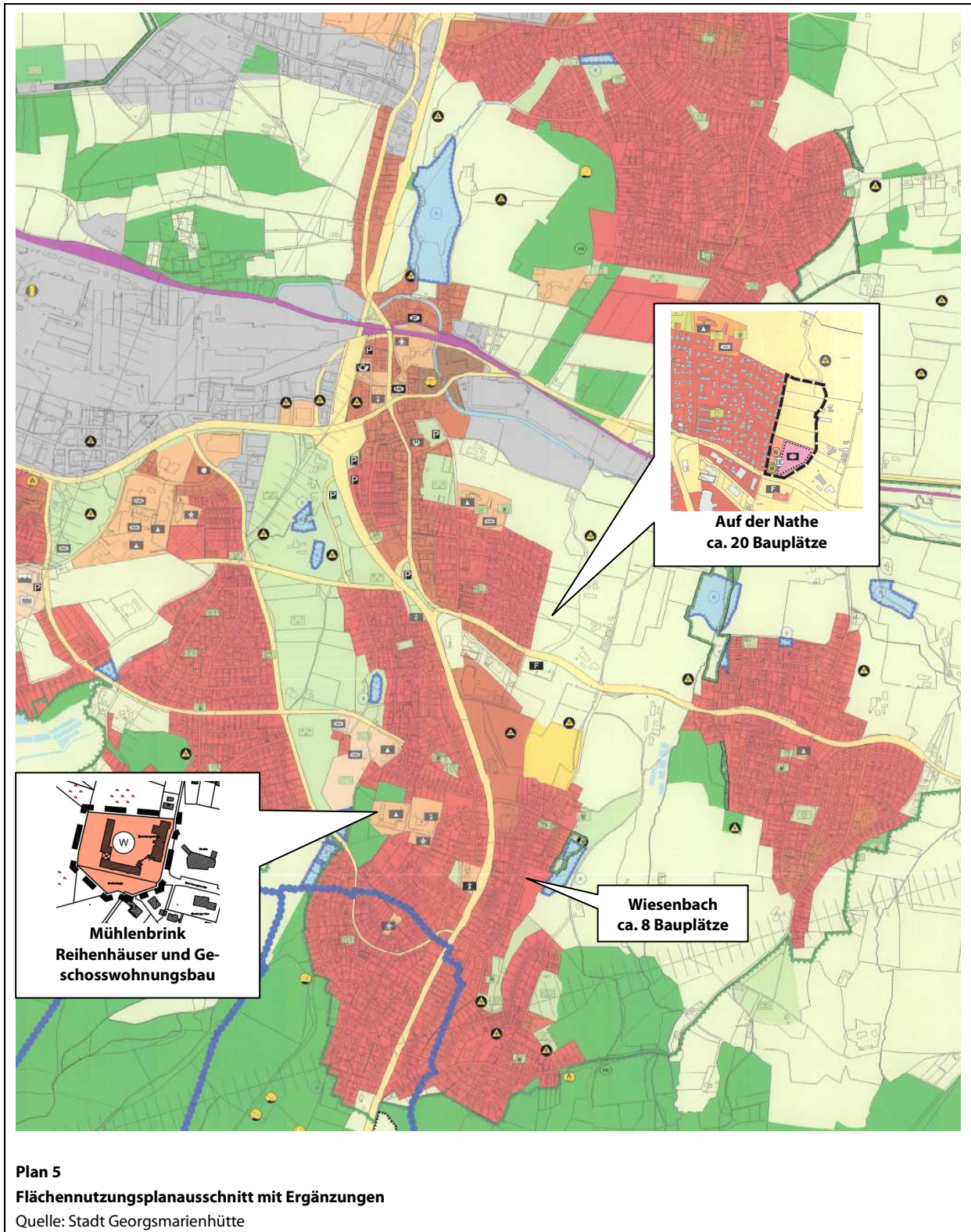
Ein Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen kennzeichnet das Wohngebiet Mühlenbrink auf dem Gelände der ehemaligen Overbergschule

Diese Bereiche wurden jedoch alle vor kurzem verbindlich überplant und erschlossen.

Dem damit kurzfristigen Angebot von insgesamt ca. 25 bis 30 Bauplätzen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, ca. 20 Reihen- und Doppelhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern steht eine entsprechend hohe Nachfrage gegenüber. Es ist zu erwarten, dass diese Bauplätze kurzfristig verkauft und bebaut werden.

Darüber hinaus beinhaltet der FNP in Dröper geringfügige Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, die unter dem nachfolgenden Punkt „Innenentwicklungspotential“ aufgeführt sind.

Im Stadtteil Oesede sind die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans annähernd vollständig ausgeschöpft.



5.2 Baulückenpotential

Im Stadtteil Oesede (ohne Oesede-Nord) bestehen zurzeit nur ca. 23 Baulücken, die nach den Vorschriften der §§ 30 oder 34 BauGB bebaut werden können.

Die Baulücken sind im nachfolgenden Plan 6 rot markiert.

Von den 23 Baulücken befinden sich 6 in den Bereichen *Teckelhagen* und *Beethovenstraße*. Also in weniger zentralen Lagen, die aber – was Siedlungsbild und Bebauungsstruktur angeht – als „bevorzugt“ anzusehen sind. In Dröper sind ebenfalls noch ca. 5 Baulücken vorhanden.

Eine signifikante Häufung von Baulücken, die darauf hin deuten könnte, dass ein Gebiet weniger attraktiv ist, liegt in Oesede nicht vor.

Einige der Baulücken bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten. Erfahrungsgemäß muss davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Teil dieser Grundstücke wirklich verfügbar ist. Die sehr geringe Anzahl der Baulücken ist ein Indiz dafür, dass Oesede ein sehr beliebter Stadtteil zum Wohnen ist, mit großer Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau

Weil die Anzahl der Baulücken in Oesede so niedrig ist, wären die Effekte eines Baugebots gem. § 176 BauGB äußerst gering. Ein Baugebot ließe sich deshalb durch städtebauliche Gründe nicht rechtfertigen.

Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Verwirklichung aller nach Bebauungsplan oder gem. § 34 BauGB zulässigen Vorhaben, als Voraussetzung für ein Baugebot, besteht im Stadtteil Oesede nicht.

5.3 Innenentwicklungspotential

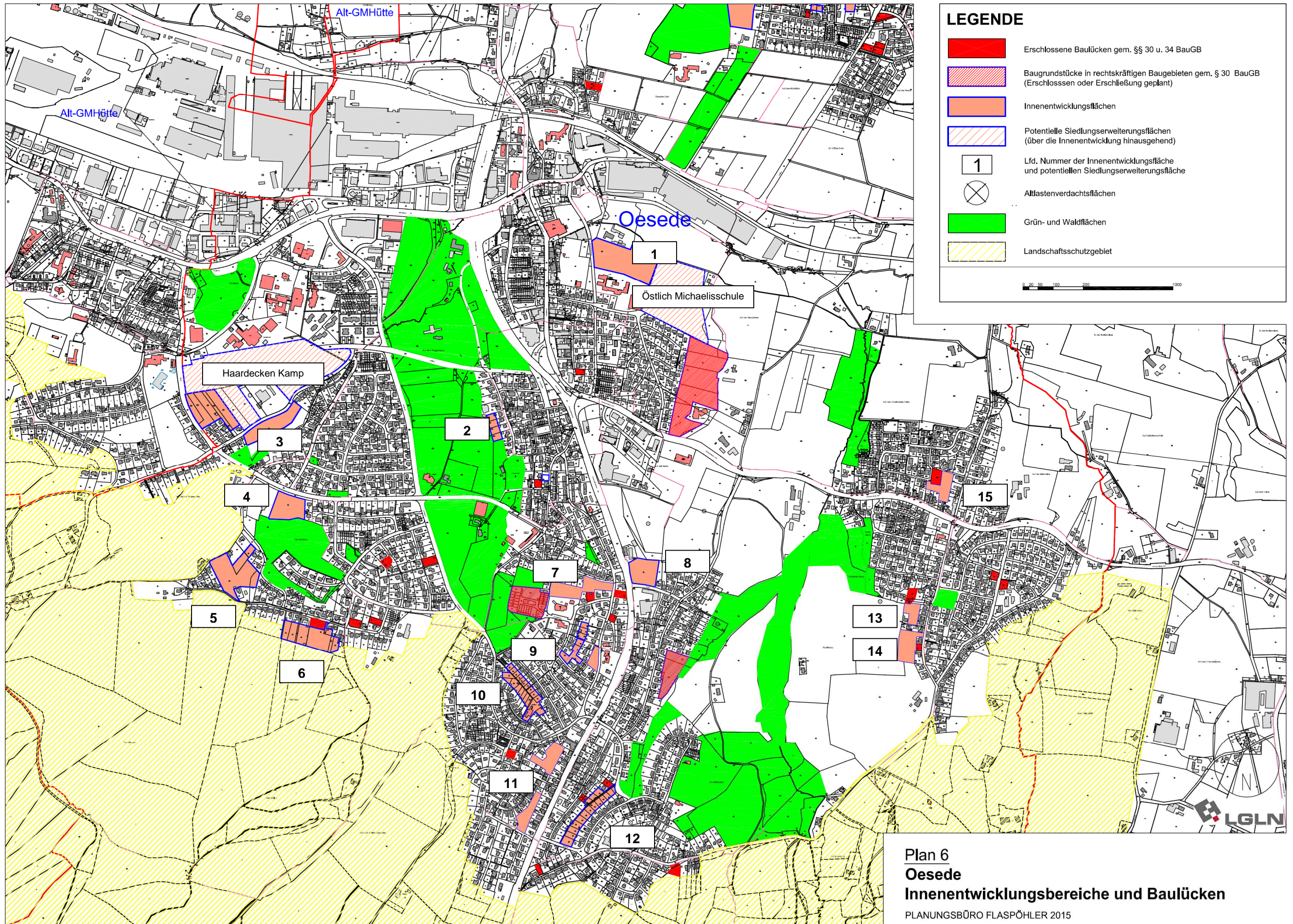
Das in den Innenbereichslagen grundsätzlich mobilisierbare Bauplatzpotential im Stadtteil Oesede ist im nachfolgenden Plan 6 dargestellt.

Im Stadtteil Oesede besteht die besondere Problematik der Verkehrsimmissionen der B 51 und der Industriebetriebe. Flächen, die in der Nähe dieser Emissionsquellen liegen, kommen deshalb als Innenentwicklungsflächen nicht in Betracht. Hinzu kommt die Anforderung des Freihaltens der Landschaftsachsen als Frischluftschneisen (vgl. S. 6).

Es sind alle ermittelten Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale aufgezeigt, ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeit.

In der anschließenden Tabelle erfolgt die Bewertung der potentiellen Innenentwicklungsflächen.

Weiterhin sind im Plan die Bereiche gekennzeichnet, in denen die Stadt Georgsmarienhütte durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zusätzliches Bauland für den Wohnungsbau bereit gestellt hat.




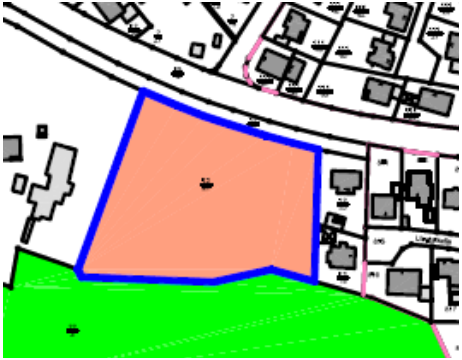

LEGENDE


- Erschlossene Baulücken gem. §§ 30 u. 34 BauGB
- Baugrundstücke in rechtskräftigen Baugebieten gem. § 30 BauGB (Erschlossen oder Erschließung geplant)
- Innenentwicklungsflächen
- Potentielle Siedlungserweiterungsflächen (über die Innenentwicklung hinausgehend)
- 1 Lfd. Nummer der Innenentwicklungsfläche und potentiellen Siedlungserweiterungsfläche
- ⊗ Altlastverdachtsflächen
- Grün- und Waldflächen
- Landschaftsschutzgebiet





Plan 6
Oesede
Innenentwicklungsbereiche und Baulücken
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

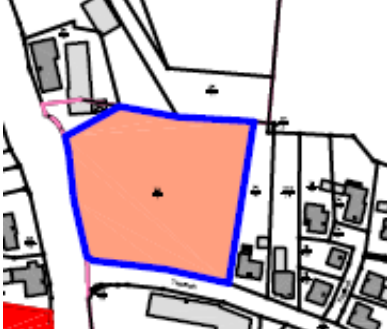
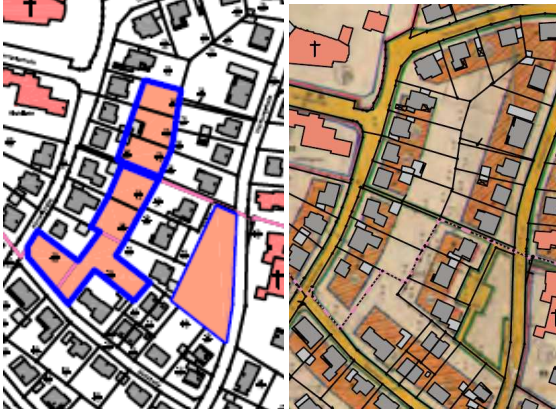
1	<p>Nördlich der Michaelisschule</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Sehr zentral und attraktiv gelegene recht große Innenentwicklungsfläche.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über neu anzulegende öffentliche Straße, von der Graf-Stauffenberg-Straße abzweigend.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
 <p>Städtebaulicher Entwurf PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2008</p>		<p><u>Bewertung:</u> Die Fläche wird noch als Innenentwicklungsbereich bewertet. Wegen der zentralen Lage sollte hier das Angebot an Geschosswohnungsbau, Stadthäusern und ggf. auch Hausgruppen verbessert werden. Auf das Gelände wirken die Immissionen des nördlich gelegenen Industriebetriebs ein.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Wenn es die Immissionsproblematik ermöglicht, mit Priorität entwickeln.</p>
2	<p>Langenbrook</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Zentrumsnah gelegene rückwärtige Grundstücke</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Privatzufahrten über Vorderliegergrundstücke.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 34 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich</p>
		<p><u>Bewertung:</u> Für Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe gut geeigneter Bereich.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Bauleitplanung einleiten, wenn von den Eigentümern Initiative ausgeht.</p>


3	<p>Südöstlich Forstweg</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Zwischen Forstweg und Mühlenbach gelegene Ackerlandfläche, gegenüberliegend eines landwirtschaftlichen Betriebs.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über bestehende Straße Forstweg.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans. nach § 13a BauGB erforderlich</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Attraktiv ist die Nähe zum Schulzentrum. Eine Bebauung der Grundstücke dürfte mit wenig Erschließungsaufwand möglich sein. Ggf. steht die gegenüberliegende landwirtschaftliche Nutzung, einer Wohnbebauung entgegen (Immissionskonflikt).</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Wenn Wohnbebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden kann, mit Priorität entwickeln.</p>	
4	<p>Südring</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Am Rand des attraktiven Wohngebietes gelegene Fläche, die landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über bestehende Straße Südring und neue Erschließungsstraße.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
 	<p><u>Bewertung:</u> Die Fläche ist vom Zuschnitt und der Lage gut zur Innenentwicklung geeignet. Als erster Bauabschnitt wäre eine straßenbegleitende Bebauung möglich.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und der Erschließung mit dem betroffenen Eigentümer erörtern. Wenn Eigentümerbereitschaft gegeben ist, mit Priorität entwickeln.</p>	


5	<p>Zwischen Teckelhagen und Forellental</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Wiesenfläche zwischen Siedlungsbereichen, Siedlungssplittern und dem Landschaftsschutzgebiet.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über bestehende Straßen Forellental und Teckelhagen sowie neue Erschließungsstraße.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und relativen Nähe zum Schulzentrum gut geeignet zur Entwicklung eines Wohngebiets.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und der Erschließung mit den betroffenen Eigentümern erörtern. Wenn Eigentümerbereitschaft gegeben ist, mit Priorität entwickeln.</p>	


6	<p>Südlich Teckelhagen</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Fläche zwischen Siedlungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Neue Erschließungsstraße, die von der Straße Teckelhagen abzweigt.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Der überwiegende Teil dieser Flächen ist Bestandteil eines Hausgartens. Zumindest wäre eine straßenbegleitende Baulückenbebauung möglich.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der Baulückenbebauung mit den betroffenen Eigentümern erörtern. Keine Priorität.</p>	



7	<p>Nördlich der Heilig-Geist-Kirche</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u></p> <p>An Nordhang gelegene Grundstücksflächen. Teilweise starke Hängigkeit unmittelbar unterhalb der Kirche.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u></p> <p>Über bestehende Straße Im Siek und neue Erschließungsstraße nördlich der Kirche.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u></p> <p>§ 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
		<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Der unmittelbar an die Straße Im Siek angrenzende Bereich ist zur Bebauung sehr gut geeignet. Die straßenbegleitende Bebauung kann hier fortgesetzt werden, wenn der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Der bisher festgesetzte Wald wurde vor kurzem beseitigt und müsste dann nach den Vorschriften des Waldgesetzes an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p> <p>Der Bereich unterhalb der ehemaligen Kirche ist wegen der Hanglage schwierig zu erschließen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht hier jedoch bereits eine Bebauung für Gemeinbedarfszwecke.</p>	<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und der Erschließung mit dem betroffenen Eigentümer erörtern. Eine Abschnittweise Erschließung wäre möglich, sollte aber nur auf der Basis einer verbindlich festgesetzten Gesamtkonzeption erfolgen.</p>

8	<p>Teutoburgerwaldstraße/Topsloh</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Unmittelbar an die B 51 angrenzendes Grundstück. Sehr stark durch Verkehrsimmissionen belastet.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Straße Topsloh, ggf. neue Stichstraße.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Mischgebiet).</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Diese Fläche ist aufgrund der starken Geräuschvorbelastung nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Sie sollte für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Kein Handlungsbedarf</p>	
9	<p>Zwischen Wartburgstraße und Körnerstraße</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Überwiegend rückwärtig gelegene Gartengrundstücke</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Teilweise durch bestehende Straßen und Vorderliegergrundstücke</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Die teilweise recht großen Gärten sind gut zur Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Die eng gefassten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen bisher keine rückwärtige Bebauung. Im östlichen Bereich grenzt eine erschlossene und zur Bebauung gut geeignete Grünfläche an die Wartburgstraße.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und der Erschließung mit dem betroffenen Eigentümer erörtern. Wenn Eigentümerbereitschaft gegeben ist, mit Priorität entwickeln.</p>	

<p>10</p>	<p>Zwischen Schwedeldorfer Straße und Theodor-Strom-Weg</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u></p> <p>Überwiegend rückwärtig gelegene Gartengrundstücke zu beiden Seiten eines Taleinschnitts, in dem ein Fußweg verläuft, sowie Grundstück eines ehemaligen Kindergartens. Teilweise recht steile Topografie</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u></p> <p>Über zur Erschließungsstraße auszubauenden bestehenden Fußweg.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u></p> <p>Teilweise § 30 BauGB, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und teilweise § 34 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um eine Bebauung zu ermöglichen. Sie liegen jedoch topografisch tiefer als die umgebende Bebauung und sind als weniger attraktiv einzuordnen. Von städtebaulicher Priorität ist deshalb nur die Entwicklung einer Nachnutzung für den ehemaligen Kindergarten.</p>	<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und der Erschließung mit den betroffenen Eigentümern erörtern. Entwickeln, wenn Eigentümerbereitschaft gegeben ist. Priorität besteht nur für das Grundstück des Kindergartens.</p>	

11	<p>Siedlung Dörenberg</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u></p> <p>Rückwärtig gelegene Garten- grundstücke. Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u></p> <p>Über Vorderlie- gergrundstücke</p>	<p><u>Planungsrecht:</u></p> <p>§ 30 BauGB, im Geltungs- bereich eines Bebauungs- plans</p>
		<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die Alterstruktur deutet darauf hin, dass in der Siedlung Dörenberg häufig generationenübergreifend gewohnt wird. Dabei lassen die sehr eng gefas- sten Baugrenzen bauliche Erweiterungen des aktuel- len Bestands kaum zu. Eine Bebauung in zweiter Rei- he, die auf den großen Gartengrundstücken durchaus möglich wäre, wird durch die bestehen- den Bebauungsplanfest- setzungen ausgeschlossen. Um das generatio- nenübergreifende Woh- nen zu unterstützen, sollte eine rückwärtige Bebau- ung ermöglicht werden (z. B. für Kinder und Enkelkin- der).</p>	<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Möglichkeiten der rück- wärtigen Bebauung mit betroffenen Eigentümern erörtern. Wenn Eigentü- merbereitschaft gegeben ist, entwickeln. Wegen der wenig zentralen Lage und der Geräuschvorbelastung keine Priorität.</p>

<p>12</p>	<p>Zwischen Blumental und Kiffenbrink</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Rückwärtig gelegene Gartengrundstücke.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über neue Erschließungsstraße oder Vorderliegergrundstücke</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 34 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
		<p><u>Bewertung:</u> Die großen Hausgärten sind für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Wegen der Hanglage muss der Schmutzwasserkanal vermutlich im Tal verlegt werden. In diesem Zusammenhang wäre es dann auch sinnvoll, eine neue Erschließungsstraße zu bauen. Die Grundstücke erscheinen aufgrund der wenig zentralen Lage und des hohen Anteil älter Mehrfamilienhausbebauung im Wohnumfeld weniger attraktiv zu sein. Auf der anderen Seite könnten durch die Etablierung von Neubebauung positive Effekte auf das Umfeld entstehen.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der rückwärtigen Bebauung mit betroffenen Eigentümern erörtern. Wenn Eigentümerbereitschaft gegeben ist, entwickeln. Keine Priorität.</p>

<p>13</p>	<p>Westlich Heinrich-Schmedt-Straße 1</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Von bestehender Bebauung eingegrenzte Gartengrundstücke.</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Vorderliegergrundstücke oder Neu anzulegende öffentliche oder private Erschließungsstraße</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> Im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Baurechte n. § 34 BauGB müssten nach hiesiger Auffassung bereits vorliegen. Ansonsten Bebauungsplan nach. § 13a BauGB.</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Für Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe gut geeigneter Bereich. Westlich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die ggf. zunächst untersucht werden muss.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Eigentümergehenwünsche zur rückwärtigen Bebauung sollten unterstützt werden. Keine Priorität.</p>	
<p>14</p>	<p>Westlich Heinrich-Schmedt-Straße 2</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Westlich an den Siedlungsbereich angrenzende landwirtschaftliche Fläche</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Neu anzulegende Erschließungsstraße</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 35 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.</p>
	<p><u>Bewertung:</u> Für Nachverdichtung durch Bebauung gut geeigneter Bereich. Es könnten ca. 8 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb beachten.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Aufstellung eines Bebauungsplans mit den Grundstückseigentümern erörtern. Keine Priorität.</p>	

<p>15</p>	<p>Schillergassen</p> <p><u>Kurzbeschreibung:</u> Rückwärtig gelegene Garten- grundstücke</p>	<p><u>Erschließungsmöglichkeit:</u> Über neue Erschließungs- straße, ggf. über Vorder- liegergrundstücke</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> § 34 BauGB, Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfor- derlich.</p>
 <p>The top part of the image shows an aerial map of a residential area. A specific plot is highlighted in red, and a larger area around it is outlined in blue. Below the map is a photograph of a grassy area with a signpost that reads 'Pflanzgraben'. The signpost is a wooden post with a white sign that has some text and a small graphic on it.</p>		<p><u>Bewertung:</u> Für Nachverdichtung durch Bebauung gut ge- eigneter Bereich. Die be- stehende Baulücke (rot markiert) sollte in die städ- tebauliche Planungskon- zeption einbezogen wer- den. So könnten insge- samt ca. 8 bis 10 Bauplätze für Ein- und Zweifamilien- häuser geschaffen werden.</p>	<p><u>Empfehlung:</u> Möglichkeiten der Bebau- ung mit betroffenen Ei- gentümern erörtern. Keine Priorität.</p>

5.4 Über die Innenentwicklung hinausgehende Wohnbaulandentwicklung (potentielle Siedlungserweiterungsfläche)

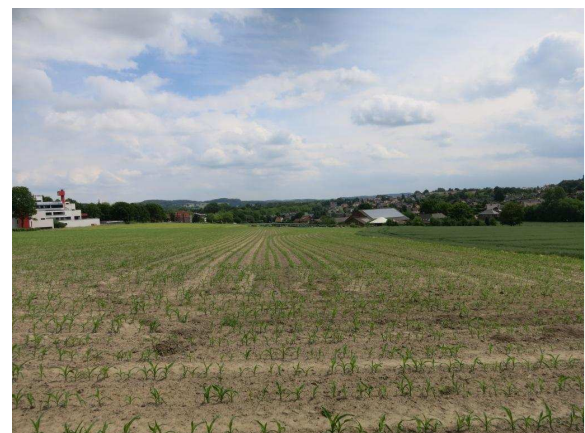
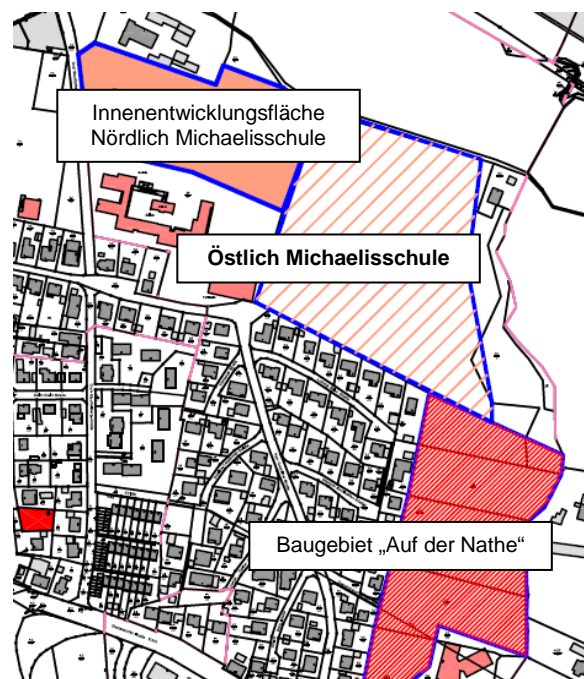
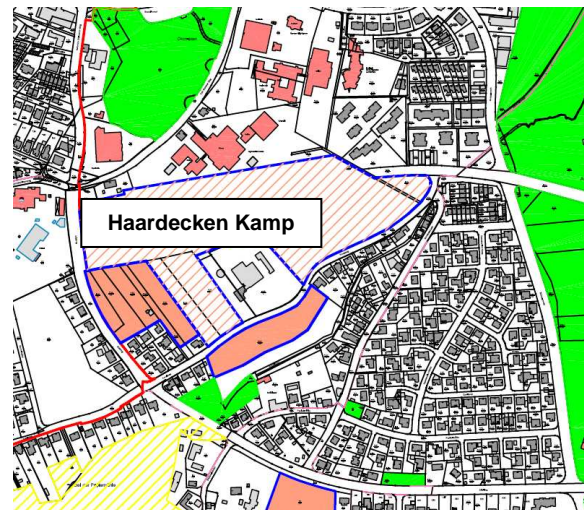
Grundsätzlich bestehen an verschiedenen Siedlungsrändern in geringem Maße noch Möglichkeiten der baulichen Ergänzung, die über die eigentliche Innenentwicklung hinausgehen, so z. B. im nördlichen Anschluss an Dröper.

Es gibt in Oesede jedoch ohnehin keine ausreichenden Flächenreserven, um die Nachfrage nach Bauland für die Einfamilienhausbauer zu befrieden. Deshalb sollte der in Oesede zur Verfügung stehende Raum geschont werden und nicht bis zur letzten verfügbaren Möglichkeit durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten verbraucht werden.

Zwei Ausnahmen bilden der südlich des Schulzentrums gelegene Bereich *Haardecken Kamp* und der Bereich *Östlich Michaelisschule* die prädestiniert zur Entwicklung attraktiver Wohngebiete sind. Im Bereich *Haardecken Kamp* ist allerdings ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der dort ggf. einer wohnbaulichen Entwicklung entgegensteht.

Wegen der anhaltend starken Baulandnachfrage und der Lagegunst ist es sinnvoll, die Flächen *Haardecken Kamp* und *Östlich Michaelisschule* einer Bebauung zuzuführen.

Die städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche sollte jedoch nicht ausschließlich unter dem Primat der Einfamilienhausbebauung für Familien erfolgen, sondern das Ziel der Wohnungsvielfalt verfolgen (auch Hausgruppen und Geschosswohnungen).



Blick über den Bereich *Haardecken Kamp*

6 Baustein 3 - Weitere Maßnahmen zur Förderung der Wohnfunktion und des Neubaus im Bestand

Im Stadtteil Oesede wird besonders deutlich, dass die Entwicklung in die Fläche hinein an ihre Grenzen stößt. Es bestehen nur wenige Innenentwicklungsflächen und nur ein paar Bereiche, die sich für die darüber hinausgehende Entwicklung eignen. Dies ist das „Problem“ vieler Städte und Gemeinden. Georgsmarienhütte profitiert jedoch als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der Nähe zum Oberzentrum Osnabrück, von der guten Verkehrsanbindung, dem Arbeitsplatz-, Einkaufs- und Infrastrukturanangebot und der schönen Landschaft. Die Stadt und insbesondere der Stadtteil Oesede sind bei allen Generationen beliebt zum Wohnen.

Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren verstärkt Einfamilienhäuser in den guten Wohnlagen *Hakeneschfeld* und *Menkhausfeld* auf den Immobilienmarkt kommen, als attraktives Angebot für Familien mit Kindern.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, erscheint es nicht unbedingt erforderlich im Stadtteil Oesede den Fokus auf die Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten zu legen – da die Nachfrage ohnehin nicht befriedet werden kann. Hinzu kommt seit Neustem auch der verstärkte Bedarf nach günstigen Wohnungen, z. B. durch Flüchtlinge. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist ein Paradigmenwechsel sinnvoll, mit der Zielsetzung, die demografischen und sonstigen Veränderungen und das damit verbundene Nachfrageverhalten für die Stadtentwicklung zu nutzen. Hierzu gehört es, die bestehenden städtebaulichen Qualitäten zu erhalten, systematisch zu

verbessern und auszubauen. In diesem Zusammenhang ergeben sich folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen:

Qualitätsoffensive Geschosswohnungen und Hausgruppen

- Im Stadtzentrum und in zentralen Lagen attraktiven und barrierefreien Wohnraum für kleine Haushalte durch Sanierung des älteren Bestands und Neubau schaffen.
- In zentralen Lagen den Schwerpunkt auf verdichtete Bauformen wie Stadthäuser und Hausgruppen legen.



Bebauung in stadtzentraler Lage in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 12 „Auf der Nathe“ und Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“

Viele Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in stadtzentraler Lage sind in die Jahre gekommen. Hier besteht ein erhebliches Sanierungs- und Erneuerungspotential. Oftmals fehlt es an der Barrierefreiheit, zeitgemäßen

offenen Grundrissen und Freisitzen. Die veralteten Bebauungsplanfestsetzungen stehen Investitionen in den Wohnungsbau und der städtebaulichen Verdichtung in zentralen Lagen von Oesede z. T. entgegen. So z. B. der Bebauungsplan Nr. 12 „Auf der Nathe“, der in seinem Geltungsbereich nur Gebäude mit maximal einem oder zwei Vollgeschossen ermöglicht und Baulinien festsetzt.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 „Auf der Nathe“ und Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ sollten überprüft und überarbeitet werden:

- Erhöhung des möglichen Maßes der baulichen Nutzung,
 - Überbaubare Grundstücksfläche erweitern,
 - Baulinien aufheben,
- um die Aufstockung der Gebäude, Anbauten oder eine Neubebauung zu unterstützen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum barrierefreien Wohnungsbau zu verbessern.



Diese Neubebauung in stadtzentraler Lage wurde durch Änderung des Bebauungsplans ermöglicht

- Ergänzung der weniger zentralen und dezentralen Siedlungsbereiche durch Angebote des barrierefreien und betreuten Wohnens – um für Senioren die Möglichkeit zu schaffen, in der gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben.

- Bau von Reihenhäusern und Hausgruppen als Alternative zum „klassischen“ Einfamilienhaus.
- Umbau- und Umnutzung zur Folgenutzung Wohnen geeigneter Gebäude und Grundstücksflächen oder Abriss alter, nicht sanierungsfähiger Bausubstanz und Neubau.



Derzeit ungenutzt ist der ehemalige evangelische Kindergarten

Qualitätsoffensive Wohnumfeld

- Erhaltung, Gestaltung und Anbindung der drei wichtigen Landschaftsachsen Grünachsen als siedlungsnahe Erholungsflächen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Grünanteils im öffentlichen Raum in den zentralen und zentrumsnahen Wohngebieten.
- Verbesserung der Nahversorgung in den externen älteren Siedlungsbereichen

Die Entfernung von den Siedlungsbereichen Dörenberg, Kiffenbrink, Waldstraße, Hermann-Löns-Siedlung zum Stadtzentrum ist relativ groß und für die ältere Generation bzw. ohne das Auto kaum zu bewältigen. Das Stadtzentrum weist eine sehr hohe Zentrali-

tät auf, hier kann der periodische und aperiodische Bedarf eingekauft werden. In den externen gelegenen Wohngebieten sind die Lebensmittelläden der sechziger und siebziger Jahre jedoch aufgegeben worden und gibt es kaum Nahversorgung, was sich angesichts des demografischen Wandels auf Dauer als Problem für die Wohnattraktivität erweisen könnte.

Es sollte deshalb versucht werden, zur Förderung der Wohnattraktivität im südlichen externen Siedlungsbereich im Nahbereich der B 51 einen wohngebietsverträglichen Nahversorger anzusiedeln.



Im zentralen Siedlungsbereich fehlt es teilweise an öffentlichen Grün- und Freiflächen

Städtebauliche Erneuerung, Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen

- Aufwertung von Siedlungsbereichen mit Problemlagen und/oder sich abzeichnenden städtebaulichen Missständen, insbesondere in den Siedlungen Breslauer Straße und Kiffenbrink (z. B. durch Stadtsanierung)
- Unterstützung bzw. Förderung von Maßnahmen zum Schallschutz für die Wohnbebauung an der B 51.



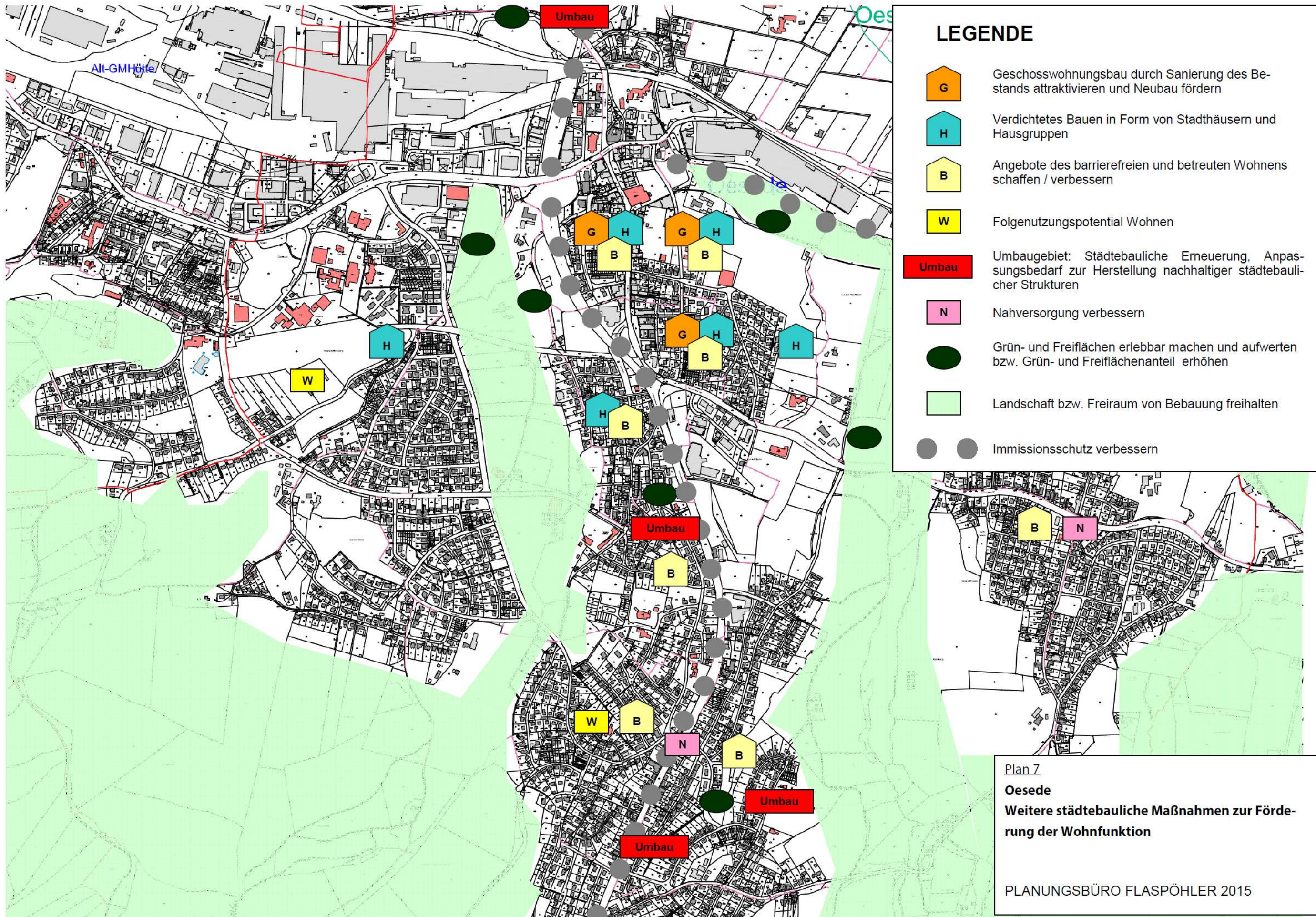
Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Siedlung Kiffenbrink

Die Mehrfamilienhausbebauung des sozialen Wohnungsbaus der sechziger Jahre in den Bereichen Kiffenbrink und Breslauer Straße wurde in den letzten Jahren teilweise erneuert bzw. saniert. Es besteht jedoch noch immer ein relativ großer Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude. Hinzu kommen Defizite des Wohnumfeldes. Erforderlich ist die Stabilisierung und Aufwertung dieser städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligten Siedlungsbereiche. Die Aufnahme dieser Siedlungsbereiche in Programme der Städtebauförderung sollte angestrebt werden.

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" unterstützt der Bund seit 1999 städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier, um die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration zu erhöhen. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.²

Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Plan dargestellt.

² Quelle: www.staedetbaufoerderung.info



LEGENDE

-  G Geschosswohnungsbau durch Sanierung des Bestands attraktivieren und Neubau fördern
-  H Verdichtetes Bauen in Form von Stadthäusern und Hausgruppen
-  B Angebote des barrierefreien und betreuten Wohnens schaffen / verbessern
-  W Folgenutzungspotential Wohnen
-  Umbau Umbaugebiet: Städtebauliche Erneuerung, Anpassungsbedarf zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen
-  N Nahversorgung verbessern
-  Grün- und Freiflächen erlebbar machen und aufwerten bzw. Grün- und Freiflächenanteil erhöhen
-  Landschaft bzw. Freiraum von Bebauung freihalten
-  Immissionsschutz verbessern

Plan 7
Oesede
Weitere städtebauliche Maßnahmen zur Förderung der Wohnfunktion
 PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

7 Resümee und Ausblick

Die Stärke des Stadtteils Oesede liegt in seiner zentralen Funktion innerhalb des Stadtgefüges. Das gute Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich macht es für kleine Haushalte und die ältere Generation attraktiv hier zu wohnen. Daraus resultiert eine Nachfrage nach Wohnraum. Gesucht werden i. d. R. moderne, energieeffiziente Wohnungen, großzügig geschnitten, hell mit Balkon und möglichst barrierefrei. Entsprechende Projekte in stadtzentraler Lage können durch die Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 12 „Auf der Nathe“ und Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ und die Entwicklung eines Baugebiets im Stadtzentrum (z. B. nördlich der Michaelisschule) unterstützt werden.



Beispiel: Mehrfamilienhaus im Stadtzentrum Hameln

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Oesede durch Baulandausweisung ohnehin nicht befriedet werden kann. Neben dem Ausschöpfen der dargestellten Möglichkeiten der Nachverdichtung bietet sich städtebaulich nur die Entwicklung der Baugebiete *Hardecken Kamp* und Östlich Michaelisschule an.

Die demografische Verteilung zeigt aber, dass in den kommenden Jahren auch in gu-

ten Wohnlagen Immobilien auf den Markt kommen können, z. B. im Bereich *Hakenesfeld und Menkhausfeld* die für Familien eine interessante Alternative zum Neubau darstellen.

Die Altersverteilung in den älteren Siedlungsgebieten, wie z. B. der *Siedlung Dörenberg* und die wenigen Leerstände zeigen auch, dass der demografische Umbau, d. h. der Zuzug von Familien in die bestehenden Wohngebiete grundsätzlich funktioniert und aktuell keine unterstützenden Maßnahmen notwendig sind (z. B. Programme wie „jung kauft alt“).

Für die Mehrfamilienhausgebiete der sechziger Jahre sollte jedoch die Aufnahme in Programme der Städtebauförderung angestrebt werden, um die Stabilisierung und Aufwertung dieser städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligten Siedlungsbereiche zu erreichen.

8 Verwendete Unterlagen

- Einwohnermeldedaten (Stichtag 05.05.2015) der Stadt Georgsmarienhütte, demografisch bearbeitet durch das promegis-System, Herausgeber Stadt Georgsmarienhütte.
- Baulückenkataster für den Stadtteil Oesede, Herausgeber Stadt Georgsmarienhütte.
- Flächennutzungsplan und Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Georgsmarienhütte, Herausgeber Stadt Georgsmarienhütte.
- Bebauungspläne für den Stadtteil Oesede, Herausgeber Stadt Georgsmarienhütte.
- Baugesetzbuch, Beck-Texte, 45. Auflage 2014.