

Flecken Hagenburg
Samtgemeinde Sachsenhagen



Potenzialstudie Innenentwicklung



Möglichkeiten und Grenzen einer
ortsverträglichen Nachverdichtung

Flecken Hagenburg
Samtgemeinde Sachsenhagen



Potenzialstudie Innenentwicklung

Möglichkeiten und Grenzen einer
ortsverträglichen Nachverdichtung

Auftraggeber: **Flecken Hagenburg**
Schloßstr. 3 : 31558 Hagenburg
Telefon 05033 / 960-0 : Telefax -31

Auftragnehmer: **plan:b**
Lösungen für Planungsfragen
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
Telefon 0511 / 524809-10 : Telefax -13

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Georg Böttner
Dipl.-Ing. Anke Klages

Hannover im März 2014



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Aufgabenstellung	Seite 3
2. Veränderte Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung	4
3. Gesetzliche Normierung der Innenentwicklung	8
4. Analyse von Potenzialflächen zur Innenentwicklung	10
5. Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung	15
6. Zusammenfassung	22

1 Anlass und Aufgabenstellung

Angesichts des strukturellen und demografischen Wandels kommt der Innenentwicklung in den Gemeinden durch die Nutzung von Baulücken und Brachflächen, durch die Um- oder Nachnutzung von Altgebäuden und durch andere Möglichkeiten der Nachverdichtung künftig stärkere Bedeutung zu. Diese Zielsetzung hat bereits in den vergangenen Jahren Eingang in die gesetzlichen Vorgaben der Bauleitplanung gefunden und wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2013 gestärkt.

Vor diesem Hintergrund steht die qualifizierte Prüfung der Innenentwicklung auf der Agenda vorbereitender Überlegungen der Bauleitplanung. Auch in den konventionellen Verfahren der Baulandentwicklung sind die hier genannten Belange eingehend zu berücksichtigen.

Deshalb sollen mit der vorliegenden Studie – bezogen auf die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken – die Rahmenbedingungen und Potenziale der Innenentwicklung im Flecken Hagenburg untersucht werden. Dieser übernimmt als Zentralort der Samtgemeinde Sachsenhagen sowie aufgrund der günstigen Anbindung an die Region Hannover wesentliche Funktionen der Wohnungsversorgung für die ortsansässige Bevölkerung sowie – in angemessenem Umfang – auch für den Zuzug von außen.

Mit der vorliegenden Potenzialuntersuchung werden die strukturellen, demografischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung dargestellt und die räumlich geeigneten Bereiche für Flächenrecycling und Nachverdichtung identifiziert. Die Entwicklungsstudie mündet in der Formulierung von Empfehlungen für die Wohnbaulandaktivierung und den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente.



2 Veränderte Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung

Die bauliche und sonstige Entwicklung im Flecken Hagenburg vollzieht sich wie die anderer Kommunen unter den Rahmenbedingungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens, die immer neuen Veränderungen unterworfen sind. Der Strukturwandel von Landwirtschaft, Gewerbe und Handel hat in den letzten Jahrzehnten zu Erneuerungen von Struktur und Erscheinungsbild der Gemeinde geführt. In Zukunft stellen die absehbaren demografischen Entwicklungen neue Herausforderungen an die Gemeindepolitik und Siedlungsentwicklung. Einige wesentliche Parameter dieser Veränderungsprozesse und die zu erwartenden Folgeerscheinungen werden im Folgenden kurz skizziert und für die künftige Ausrichtung der örtlichen Handlungsszenarien reflektiert.

Strukturwandel und Funktionsverschiebungen

Der Flecken Hagenburg mit seinen beiden Ortsteilen Hagenburg und Altenhagen hat sich aufgrund seiner Lagegunst und Infrastrukturausstattung zu einem attraktiven Wohnstandort gewandelt. Er liegt unmittelbar am Rande der Region Hannover, das Zentrum der Landeshauptstadt ist aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen über die Bundesstraße B 441 und die Autobahn A2 bzw. den S-Bahn-Haltepunkt Wunstorf in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Mit Grundschule und Kindergärten sind die wichtigsten familienbezogenen Einrichtungen vorhanden. Die Lage in der Nähe des Steinhuder Meeres begründet zudem den hohen Freizeitwert des Ortes.

Zugleich hat sich die traditionelle Prägung des Ortes – ganz im Trend der Entwicklung anderer ländlicher Zentralorte – gewandelt. Insbesondere in der Landwirtschaft fand unter dem Motto „*Wachse oder weiche*“ ein umfassender Konzentrationsprozess statt, so dass es heute in der Gemeinde nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe, meist flächengroße Vollerwerbsbetriebe mit Ackerbauproduktion, gibt. Der Bevölkerungsanteil der in der Landwirtschaft tätigen Menschen ist deutlich gesunken und liegt wie im landesweiten Durchschnitt bei 1 bis 2%¹.

Vergleichbare Konzentrationserscheinungen sind auch für Handel und Gewerbe auszumachen: Die typisch dörfliche Nutzungsmischung, zu der neben den bäuerlichen Betrieben Handwerker, Läden und Gaststätten im Dorf gehörten, ist heute auch in Hagenburg nicht mehr in dem Umfang anzutreffen wie noch vor einigen Jahren. Kleinere Betriebe wurden mit dem Generationenwechsel aufgegeben, größere müssen angesichts von Flächenbedarf und Immissionen auf Standorte in den Gewerbegebieten ausweichen. Besonders drastisch sind die Auswirkungen dieses Prozesses auf die Nahversorgung, die für die gesamte Gemeinde – und entsprechend ihrer grundzentralen Funktion auch darüber hinaus – von einem SB-Markt und zwei Discountern sowie einigen kleineren Betrieben (Bäcker, Fischgeschäfte, Hofladen etc.) geleistet wird.

1 In der Demografiestudie wird für die Samtgemeinde Sachsenhagen ein Wert von 3,1 % angeführt.



Räumlich relevante Folgen dieser Strukturveränderungsprozesse sind einerseits das erhebliche Flächenwachstum des besiedelten Bereiches. Durch die Erschließung von Neubau- und Gewerbegebieten ist die historische Struktur des Hagenhufendorfes stark überformt. Den Ortskernen von Hagenburg und Altenhagen sind neue Siedlungsbereiche angelagert, die nur noch wenig der orts- und regionaltypischen Siedlungsstruktur entsprechen. Andererseits entstanden durch Aufgabe der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung Gebäudeleerstände und Brachflächen. Die Bewältigung von Leerstand und Unternutzung ist eine besondere Herausforderung, da diese zwangsläufig zu Instandsetzungsdefiziten und in der Folge zu Verfall und Abriss ortsbildprägender Altgebäudesubstanz führen.

Demografischer Wandel

Unter dem Begriff des demografischen Wandels werden zahlreiche strukturelle und soziale Phänomene zusammengefasst, die zu Veränderungen von Bevölkerungsstruktur und -entwicklung führen. Da die hierzu erforderlichen Daten im Einzelnen auf örtlicher Ebene nicht vorliegen, wird hier insbesondere zurückgegriffen auf die Aussagen einer bundesweiten Untersuchung der Bertelsmann Stiftung¹, deren Aussagen für die Samtgemeinde Sachsenhagen dargestellt werden.

Im Folgenden werden einige wesentliche Bestimmungsfaktoren zum demografischen Wandel in Hagenburg beschrieben:

- Bevölkerungsrückgang

Als vielleicht augenfälligster Parameter des demografischen Wandels wird der zu erwartende Bevölkerungsrückgang wahrgenommen. Bei einem insgesamt eindeutigen Trend zur Schrumpfung der Bevölkerung – für Niedersachsen ist ein Rückgang von aktuell knapp 8 Mio auf ca. 6,5 Mio Menschen im Jahr 2050 zu erwarten – wird auch für die Samtgemeinde Sachsenhagen ein spürbares Defizit prognostiziert. Nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen sieben Jahren bereits ein Minus von ca. 4 % aufwies, muss bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Rückgang um fast 10 % gerechnet werden.

Allerdings stellt sich die Situation im Flecken Hagenburg nicht so dramatisch dar. Die Gemeinde hat – abweichend vom Trend im Landkreis und in der Samtgemeinde – die Bevölkerungszahl zumindest halten können. Die nachstehenden Zahlen aus der kommunalen Statistik belegen allerdings, dass auch in Hagenburg das Stadium der Stagnation erreicht ist. Für die Zukunft kann gleichwohl davon ausgegangen werden, dass das o.g. Schrumpfungsszenario aufgrund von Zentralörtlichkeit, Lagegunst und Ausstattung der Gemeinde in Hagenburg nicht in dem Maße eintritt wie insgesamt erwartet.

1 Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demografiebericht – Ein Baustein des Wegweisers Kommune; Gütersloh 2009 (www.wegweiser-kommune.de)



Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1987

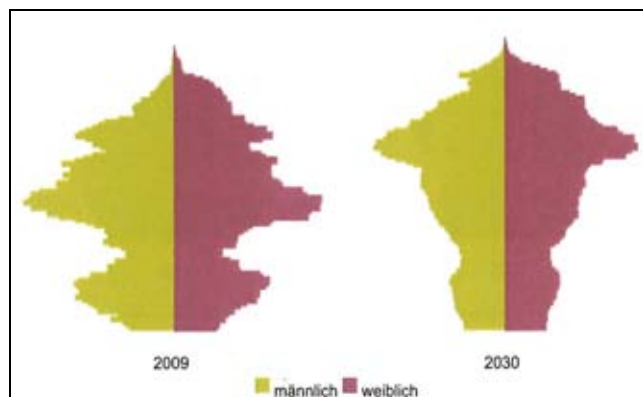
	Flecken Hagenburg		Samtgemeinde Sachsenhagen		Landkreis Schaumburg	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
25.05.1987	3.628	100,0	8.207	100,0	150.168	100,0
31.12.1990	3.936	108,5	8.931	108,8	-	-
31.12.1999	4.370	120,5	9.551	116,4	165.534	110,2
30.06.2005	4.569	125,9	9.765	119,0	165.682	110,3
30.09.2012	4.534	125,0	9.360	114,1	159.137	106,0

Quellen: Nds. Landesamtes für Statistik; Melderegister der Samtgemeinde Sachsenhagen

- Alterung der Wohnbevölkerung

Gleichzeitig sind künftig starke Veränderungen der Altersstruktur zu erwarten. Hilfsweise werden auch hier die Daten für die Samtgemeinde zitiert. Danach ist – ausgehend von bereits vergleichsweise ungünstigen Werten – mit einer gravierenden Alterung der Wohnbevölkerung zu rechnen. Das Durchschnittsalter wird bis 2030 von 45,2 auf 51,2 Jahre steigen und der Anteil der alten Menschen wird im gleichen Zeitraum deutlich zunehmen (Ü-65: von 21,6 % auf 34,4 % sowie Ü-80 von 5,7 % auf 11,1 %). Zugleich sind vor allem in Folge der ausbildungsbedingten Abwanderung junger Menschen Einbußen bei der Bevölkerung unter 25 Jahren zu erwarten.

Auch hier gilt, dass die Strukturdaten für den Flecken Hagenburg günstiger ausfallen werden als für die Samtgemeinde insgesamt. Dennoch ist festzuhalten, was die unten abgebildete Bevölkerungspyramide deutlich erkennen lässt: Die starken Jahrgänge der jetzt 40 – 60-Jährigen werden in das Seniorenalter wachsen und ein adäquater „Nachschub“ jüngerer Altersgruppen ist nicht zu erwarten.



Quelle: Bertelsmann-Stiftung
 Demografiebericht Sachsenhagen
www.wegweiser-kommune.de



- Veränderungen der Haushaltsstruktur

Auch Haushalts- und Sozialstruktur unterliegen erheblichen Veränderungen: Die Anteile von Arbeitslosen und Ausländern liegen zwar weiterhin unter den Durchschnittswerten von Landkreis Schaumburg und Land Niedersachsen, sie steigen aber trotz ausgeprägter Pendlerbewegungen in die Arbeitsplatzzentren der Region Hannover langsam an. Infolge der Alterung sowie aufgrund soziodemografischer Prozesse wächst auch der Anteil der Einfamilienhaushalte, was zum Absinken der Haushaltsgrößen auf durchschnittlich 2,1 Personen je Haushalt führt.

Insgesamt ist aufgrund des demografischen Wandels auch in Hagenburg mit weitreichenden Folgewirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben zu rechnen. Die sinkende Einwohnerzahl und die Veränderungen der Altersstruktur führen zur Verschiebung in der Infrastrukturnachfrage. Darüber hinaus sind auch bei annähernd gleichbleibenden Einwohnerstand aufgrund des geringeren Anteils erwerbstätiger Menschen Einbußen bei dem Steueraufkommen und in der Folge eine weitere Einengung der kommunalpolitischen Spielräume zu erwarten. „Auch die Verfügbarkeit anderer Ressourcen, z.B. das Potenzial von Bürgerinnen und Bürgern, die für soziale oder ehrenamtliche Tätigkeiten zur Verfügung stehen, wird von den demografischen Veränderungen tangiert.“¹

Schlussfolgerungen für die Gemeindeentwicklung

In der o.g. Studie der Bertelsmann-Stiftung wurden die infolge des demografischen Wandels absehbaren Entwicklungstendenzen für die gesamte Bundesrepublik analysiert und es wurde eine Reihe von Demografietyperen für Städte und Gemeinden erarbeitet. Während die Samtgemeinde Sachsenhagen insgesamt dem Typ 5 *Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen* zugeordnet wird, weist der Flecken Hagenburg die charakteristischen Merkmale des Typs 1 *Kleinere stabile ländliche Städte und Gemeinden* auf.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungstrends betont die Bertelsmannstudie für die Städte und Gemeinden des letztgenannten Demografietypes, dass „die konsequente und frühzeitige Auseinandersetzung mit den Folgen der demografischen Entwicklung auch bei vorerst nur geringen oder moderaten Bevölkerungsverlusten sehr wichtig (ist). Um also die Lebensqualität nachhaltig zu sichern, bedarf es einer weitsichtigen kommunalen Entwicklungssteuerung und einer frühzeitigen Anpassungsplanung (...). Vorrangiges Ziel muss es sein, ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben.“

Neben weiteren Konsequenzen für eine bestandsorientierte und zukunftsfähige Gemeindepolitik haben folgende Zielsetzungen Vorrang im Rahmen der Siedlungsentwicklung:

- demografiefeste und infrastruktureffiziente Bauflächenausweisung
- Erhöhung der Kinder- und Familienfreundlichkeit durch Qualitätsentwicklung

1 Helmut Seitz: Nachhaltige kommunale Finanzpolitik und demografischer Wandel (Hrsg.: Bertelsmann Stiftung), Gütersloh 2005



- Ausbau einer zukunftsorientierten Seniorenpolitik mit zielgruppenorientierten Angeboten
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements, sozialer Netzwerke und interkommunaler Kooperationen

Als besonderes Ziel wird herausgestellt, die Ortskerne mit ihren identitätsstiftenden Bau- und Freiraumstrukturen, aber auch mit den hier (noch) vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen zu stärken und aufzuwerten und von der Konkurrenz der Außenentwicklung zu entlasten.

3 Gesetzliche Normierung der Innenentwicklung

Die bauliche und sonstige Entwicklung in den Städten und Gemeinden vollzieht sich nach Maßgabe der kommunalen Bauleitplanung, deren Inhalte und Verfahren im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sind und die über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB in das Instrumentarium der (staatlichen) Raumordnung eingebunden ist.

Raumordnung

Mit Blick auf die hier in Rede stehende Frage der Siedlungsplanung sind zunächst einige Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2008¹) anzuführen. Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur werden u.a. die folgenden Grundsätze formuliert:

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Unter dem Aspekt des Freiraum- und Bodenschutzes heißt es:

02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung (...) ist zu minimieren.

04 (...) Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.

¹ LROP 2008 in der Fassung vom 8. Mai 2008; Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung



Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003¹) enthält noch die Aussagen des seinerzeit gültigen LROP 1994 und formuliert bereits damals im Abschnitt D 1.5 Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume wie folgt:

02 Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Bauleitplanung

Die Grundsätze der Bauleitplanung werden in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein benannt:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln

und in § 1a Abs. 2 BauGB um Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit diesen Regelungen sind die Ziele der Innenentwicklung, die sich als Konsequenz aus umweltpolitischen Vorgaben einerseits und aus den Szenarien des demografischen Wandels andererseits ergeben, gesetzlich normiert. Die planende Kommune ist grundsätzlich gehalten, diese Ziele in ihrem Handeln und mit ihren Planwerken zu verfolgen. Auch die jüngste Novellierung des Baugesetzbuches vom 11.06.2013 stärkt ausdrücklich die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. „Nach der Gesetzesbegründung sollen der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanung Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können. (...) Des Weiteren bietet sich eine valide Ermittlung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, an.“²

1 RROP 2003 gemäß Satzungsbeschluss vom 01.07.2003; Hrsg.: Landkreis Schaumburg, Amt für Wirtschaftsförderung, Regionalplanung und ÖPNV

2 Krautzberger, M. / Stüer, B.: BauGB-Novelle 2013 in: Deutsches Verwaltungsblatt 2013, Heft 13



4 Analyse von Potenzialflächen für die Innenentwicklung

Mit den dargelegten strukturellen und gesetzlichen Rahmenbedingungen ist die Ausgangssituation für die Siedlungsentwicklung und die Bauleitplanung in Hagenburg skizziert. Neben den genannten Parametern auf der Nachfrageseite gilt es, im Folgenden die Angebotsseite der Baulandentwicklung – hier bezogen auf Wohnbauflächen – näher zu beleuchten. Dazu werden zunächst die Entwicklungsreserven auf unterschiedlichen Ebenen der kommunalen Planung dargestellt, bevor im nachfolgenden Abschnitt Handlungsempfehlungen für eine bestandsorientierte Ortsentwicklung gegeben werden.

Reserven laut Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sachsenhagen stammt aus den 1970er Jahren. Er wurde in seiner Ursprungsfassung mit Beschluss des Samtgemeinderates vom 30.04.1981 festgestellt und seither mit insgesamt 19 Änderungsverfahren fortgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Dabei handelt es sich für den Flecken Hagenburg im Wesentlichen um Wohnbauflächen im Bereich der umfangreichen Siedlungserweiterungen, um Gemischte Bauflächen, vor allem entlang der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße B 441, und um Gewerbliche Bauflächen, ausschließlich zwischen Hainholzstraße und Schierstraße im Süden des Ortsteiles Hagenburg. Daneben werden Grün- und Sportflächen, Standorte von Infrastruktureinrichtungen sowie Sondergebiete (z.B. Seniorenwohnen) dargestellt. Mit einer Reihe von nachrichtlichen Übernahmen werden die Belange der Fachplanungsträger berücksichtigt (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Richtfunktrassen o.Ä.).

Im Hinblick auf die Wohnbaulandentwicklung ist festzustellen, dass es außer den weitestgehend bebauten Flächen des Innenbereiches keine flächenhaften Darstellung von Siedlungserweiterungsgebieten gibt. Mit der fast abschließend vollzogenen Vergabe der Bauplätze im Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planbereich: „Kirchweg II“) stehen derzeit keine weiteren Flächen für die Neubauentwicklung in Hagenburg zur Verfügung. Auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung gibt es derzeit keine Ausweisung von Wohnbauland- oder Entwicklungsreserven.

Für die hier zu diskutierende Frage der Innenentwicklung sind jedoch mit den Bauflächendarstellungen im besiedelten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfüllt. Nähere Einzelheiten für deren Nutzung und Aktivierung sind im Rahmen der Betrachtung von Reserven in Bebauungsplangebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich zu klären.



Reserven in Bebauungsplangebietern

Nach den Zielsetzungen des Baugesetzbuches (vormals Bundesbaugesetz) wurde die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde seit den 1960er Jahren durch die Aufstellung von Bebauungsplänen gesteuert. Diese enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Erschließung und Entwicklung von Baugebieten sowie die erforderlichen fachrechtlichen Vorschriften, z.B. bezüglich des Schallschutzes oder für die Durchführung von naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein (Bau-)Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB immer dann zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die auf der nachstehenden Seite abgebildete Übersichtskarte verzeichnet die Planbereiche der insgesamt gut 30 Bebauungspläne, die der Flecken Hagenburg aufgestellt bzw. von den Vorgängergemeinden Hagenburg und Altenhagen übernommen hat und die zum Teil bereits mehrfach geändert wurden. Bei näherer Betrachtung der bestehenden Baulandreserven für Wohnbaugrundstücke lässt sich feststellen, dass die festgesetzten Baurechte in den Bebauungsplangebietern weitgehend erschöpft sind. Neben den noch nicht vergebenen Bauplätzen im Planbereich „Kirchweg II“ gibt es nur noch einzelne Baulücken in verschiedenen, auch älteren Bebauungsplänen (z.B. Feldend 23, Mühlenring 3, Scharnhorststr. 28 u.A.). Einzig östlich der Schierstraße befindet sich eine größere unbebaute Fläche mit Baurechten für Reihenhäuser. Der Inanspruchnahme dieser rechtlich gesicherten Baulandreserven steht im Einzelfall das Eigentümerinteresse entgegen oder die Vermarktung scheitert – wie im Fall der Reihenhäuser – an den fehlenden Lagegunst.

In einem weiteren Schritt war zu prüfen, ob innerhalb der Bebauungsplangebiete neue Baurechte geschaffen werden können. Diese Nachverdichtungsstrategie greift üblicherweise für die Nutzung bislang nicht überbaubarer Grundstücke in den Baugebieten oder durch die Umwidmung von Freiflächen. Größere rückwärtige Grundstücksflächen, die potenziell für die Nachverdichtung geeignet sind, gibt es in einigen älteren Bebauungsplangebietern, z.B. entlang der Langen Straße oder im Ortsteil Altenhagen. Allerdings stehen diese Flächen ebenfalls aus eigentumsrechtlichen Gründen meist nicht zur Verfügung und ihre Erschließung gestaltet sich schwierig. Vor diesem Hintergrund wurde auch bei der Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen auf die Festsetzung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich verzichtet (z.B. Bebauungsplan Nr. 33 „Lange Straße“).

Bei den planungsrechtlich gesicherten Grünflächen handelt es sich in der Regel um öffentliche Freiflächen, deren Erhaltung als Spiel- oder Erholungsflächen geboten ist (z.B. Parkanlage am Försterteich). Als möglicher Bereich der Innenentwicklung konnten nur Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 15 identifiziert werden. Dieser setzt in seiner Ursprungsfassung eine größere private Grünfläche und einen Spielplatz als öffentliche Grünfläche („Trenntnerfeld“) sowie große nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Hier kommt ein Areal von ca. 1,0 ha Größe für die Nachverdichtung in Betracht.





Reserven im unbeplanten Innenbereich

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem so genannten Innenbereich, bestehen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB auch ohne Bebauungsplan dann Baurechte, wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aus der auf der vorigen Seite dargestellten Karte mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne wird ersichtlich, dass für die Nachverdichtung im Innenbereich neben einigen kleineren Flächen nur drei größere Areale in Betracht kommen:

- In Altenhagen handelt es sich nördlich der Bundesstraße B 441 um historischen Siedlungsbereich dieses Ortsteiles mit tatsächlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Im Westen erstreckt sich diese Zone bis zu den Gemeinbedarfseinrichtungen an der Steinhuder-Meer-Straße, im Osten umfasst sie auch eine Reihe von Wohnbaugrundstücken südlich der Altenhäger Straße und an der Steinhuder Straße. In diesem Bereich gibt es noch einige wenige Baulücken, die aber wegen fehlender Flächenverfügbarkeit oder aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen kaum für die Nachverdichtung geeignet sind. Planungsansätze für die Gemeinde bieten sich hier nicht.
- Im östlichen Teil Altenhagens befinden sich entlang der Straße Am Wetterschacht und der Glück-Auf-Straße ältere Wohnsiedlungsgebiete mit vergleichsweise großen Grundstücken. Auch hier wird die denkbare Nachverdichtung durch die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und durch die ungeklärte Erschließung erschwert. Mögliche Planungsvorhaben, z.B. durch das Aufstellen von Bebauungsplänen mit zwei Bautiefen, erscheinen wenig zielführend.
- Ein größerer unbeplanter Innenbereich liegt im Dreieck zwischen Hainholzstraße im Westen, Schierstraße im Osten und der Straße Am Wasserwerk im Süden. Während im Westen noch einzelne Baulücken wohnbaulich nutzbar sind, z.B. an der Töllerstraße, eignen sich die Flächen südlich der Wilhelm-Suhr-Straße nur für gewerbliche Nutzungen. Größere Handlungsoptionen im Sinne der hier angestrebten Innenentwicklung sind demgegenüber im Bereich nördlich der Straße In den Höfen absehbar. Hier bieten die vorhandenen privaten Freiflächen ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen den Ansatz für die Nachverdichtung.
- Daneben ist der Bereich beiderseits des Düdinghäuser Weges im Südwesten der Ortslage von Hagenburg anzuführen. Hier bieten größere Grundstücke und unbebaute rückwärtige Bereiche noch einige wenige Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie sie beispielsweise zuletzt mit dem Bau des Wohnhauses in der Straße Am Breiten Graben genutzt wurden.

Daneben handelt es sich um kleinere Restflächen zwischen den Bebauungsplangebietten, die jedoch keine nennenswerten Reserven bieten, z.B. der nordwestliche Abschnitt der Twegte oder Teile der Schloßstraße im Ortsteil Hagenburg.



Sonstige Flächenreserven

Als eine weitere Potenzialfläche lässt sich ein Areal im Ortsteil Altenhagen identifizieren, nämlich der alte Sportplatzes westlich des Betriebsgeländes am Kalischacht. Hier handelt es sich um eine ca. 1,5 ha große Fläche, die planungsrechtlich im Außenbereich gelegen ist. Auch wenn die aktuelle Nutzung eine wohnbauliche Entwicklung auf mittlere Sicht ausschließt, kann diese Fläche aufgrund ihrer Lage und Erschließbarkeit langfristig als Baulandreserve in Aussicht genommen werden.

Umnutzung vorhandener Bausubstanz

Schließlich ist im Sinne der Innenentwicklungsziele noch die Möglichkeit der Um- oder Nachnutzung vorhandener Gebäude anzuführen. In Zeiten des Strukturwandels kommt hierfür insbesondere die ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Bausubstanz in Betracht. Grundsätzlich stehen hier mit dem Bauvolumen von Scheunen, Ställen und Hallen auf der einen Seite erhebliche Raumreserven zur Verfügung. Aufgrund der Bebauungsstruktur von Hagenburg und Altenhagen kommen diese Nutzungsoptionen vor allen in den unbeplanten Innenbereichen in Betracht. Explizit genannt seien der landwirtschaftlich geprägte Bereich nördlich der Altenhäger Straße und das überwiegend gewerblich genutzte Areal südlich der Straße In den Höfen.

Daneben sind aber auch die Nachnutzungsoptionen einiger Leerstandsimmobilien anzuführen. Gerade an der Ortsdurchfahrt im Zuge der Langen Straße sind im Lauf der letzten Jahrzehnte Wohngebäude aufgegeben worden. Wenn es hier gelingt, die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 441 zu reduzieren oder zu verlagern (siehe Lärmaktionsplan), kann dieser Bereich auch für die Wohnnutzung wieder attraktiv werden. Der in diesem Sinne fortgeschriebene Bebauungsplan Nr. 33 ermöglicht flexible Bebauungsstrukturen.

Allerdings gibt es gegen diese Optionen im Allgemeinen wie hier in den konkret genannten Fällen erhebliche Vorbehalte. Trotz positiver Erfahrungen, beispielsweise im Rahmen von Dorferneuerungsverfahren, werden die Um- und Nachnutzungsprojekte in weiten Kreisen der Bevölkerung wenig akzeptiert. Sie widersprechen dem nach wie vor favorisierten Wohnideal vom freistehenden Einfamilienhaus und es werden die (vermeintlich) höheren Baukosten erhoben. Vor diesem Hintergrund und wegen der tatsächlich zu erwartenden Umsetzungshemmnissen, z.B. durch immissionsschutzrechtliche Auflagen im Umfeld von Landwirtschaft und Gewerbe, muss eingeräumt werden, dass diese Segment der Innenentwicklung kurz- und mittelfristig nur in geringem Umfang aktiviert werden kann.



5 Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung

Die Benennung der Entwicklungsreserven im Bestand weist nach, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Flecken Hagenburg vergleichsweise begrenzt sind. Umso mehr kommt es darauf an, die identifizierten Optionen zu nutzen und in die Ortsentwicklung einzubinden. Im Folgenden werden hierzu einige konkrete Handlungsempfehlungen unterbreitet.

5.1 Aktivierung von Baulücken und Umnutzungspotenzialen

Den ersten Ansatz bietet die forcierte Aktivierung von Baulücken und die Nutzung von Umnutzungsmöglichkeiten. In der Potenzialbetrachtung waren – wenn auch nur in geringem Umfang – Baulücken sowohl im Bereich der verbindlichen Bebauungspläne als auch in Teilen des unbeplanten Innenbereiches benannt worden. Auch ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude sowie einzelne Gebäudeleerstände eignen sich dafür, zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen. Für diese Grundstücke und Gebäude bestehen in der Regel qualifizierte Baurechte nach den §§ 30 bzw. 34 BauGB, die sofort genutzt werden können.

Rechtlich hat die Gemeinde jedoch keinen Zugriff auf diese Immobilien; vielmehr muss hier – wie in anderen Gemeinde auch – festgestellt werden, dass die Eigentümer häufig kein aktuelles Interesse an der Nutzung der Grundstücke und Gebäude haben. Vor diesem Hintergrund ist ein informelles Engagement der Gemeinde umso bedeutsamer. Dazu gehören u.a.

- Nutzung des Baulücken- und Leerstandkatasters. Dieses von der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung entwickelte und für den internen Gebrauch angebotene Instrument bietet mit der Verschneidung statistischer und kartografischer Daten die Möglichkeit, aktuelle und künftige absehbare Baulücken und Leerstände zu erfassen und übersichtlich darzustellen sowie damit vor Ort für die Leerstandsthematik zu sensibilisieren.¹
- Bestands- und Kontaktpflege. Gleichzeit ist die unmittelbare Austausch mit den örtlichen Akteuren unerlässlich. Nur über das direkte Gespräch mit den Eigentümern können diese dazu bewegt werden, ihre innerörtlichen Bestandsgrundstücke und -gebäude im Interesse des Schutzes des Außenbereiches für wohnbauliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

So erforderlich es ist, dass die Gemeinde sich der Aktivierung von Baulücken und Leerständen annimmt, so begrenzt werden die Erfolge dieser Strategie auf absehbare Zeit bleiben. Da diese nur durch einen langfristigen Bewusstseinswandel erreicht werden können, ist kurzfristig nicht damit zu rechnen, dass die Baulandnachfrage in Hagenburg in nennenswertem Umfang durch derartige Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

¹ Nähere Informationen hierzu über die Regionaldirektion Hameln des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



5.2 Bebauungspläne zur Nachverdichtung

Neben den Vorbehalten der Flächeneigentümer scheidet die mögliche Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten, soweit es sich um Flächen im sogenannten unbeplanten Innenbereich handelt, an der Beurteilung nach § 34 BauGB. Namentlich ist eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke in der Regel nicht zulässig, da die Eigenart der näheren Umgebung durch eine einzeilige, straßenbegleitende Bebauung geprägt ist. In diesen Fällen können die hier aufgrund der Größe der Grundstücke vielfach denkbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eröffnet werden.

Dieser Planungsansatz soll beispielhaft für Siedlungsgebiete Altenhagens im Bereich Schachtstraße / Am Wetterschacht dargestellt werden. In den Bebauungsplänen müssten insbesondere Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Erschließung getroffen werden. In der Regel wird es sich um Reine oder Allgemeine Wohngebiete (WR oder WA gemäß Baunutzungsverordnung) handeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl $GRZ=0,4$ ausreichende Bebauungsdichten bieten. Sonstige Festsetzungen zu anderen fachlichen Belangen sind im Einzelfall abzustimmen (z.B. Immissionsschutz)

Für die Erschließung werden in der auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Skizze zwei Optionen exemplarisch behandelt:

- In einigen Fällen ist es möglich, die geplanten rückwärtigen Baugrundstücke durch zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zu erschließen. Dies wird hier exemplarisch mit Stichwegen skizziert, die von der Schachtstraße ausgehend rückwärtige Grundstücke in der Straße Am Wetterschacht erschließen.
- In anderen Fällen kann keine öffentliche Erschließung für Hinterliegergrundstücke angeboten werden. Eine Bebauung der für die Glück-Auf-Straße und den südöstlichen Abschnitt der Straße Am Wetterschacht in zweiter Tiefe dargestellten Baufelder ist nur dann realisierbar, wenn die Erschließung privat-rechtlich gesichert wird (Baulast, Dienstbarkeit).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete handelt es sich um sogenannte Angebotspläne, d.h. keiner der Eigentümer wird gezwungen, sein Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Umgekehrt muss aber hingenommen werden – ein ordnungsgemäßes Zustandekommen der Pläne vorausgesetzt, dass möglicherweise auf den jeweiligen Nachbargrundstücken gebaut wird. Bei der Planaufstellung wird die Gemeinde diesbezüglich zwischen dem öffentlichen Belang einer ressourcensparenden Baulandentwicklung und den privaten Interessen ungestörten Wohnens abwägen müssen. Unter rein fachlichen Kriterien kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass der hier skizzierten Planungsabsicht keine immissionsschutzrechtlichen oder andere Bedenken entgegen stehen.



Zu der nachstehenden Skizze, die – wie zuvor erläutert – Nachverdichtungsmöglichkeiten in vorhandenen Siedlungsgebieten Altenhagens darstellt, muss noch einmal herausgestellt werden, dass es sich nicht um einen konkreten Planungsvorschlag für die betroffenen Bereiche handelt. Vielmehr geht es an dieser Stelle darum, exemplarische Lösungsmöglichkeiten für zwei unterschiedliche Formen der Erschließung von Hinterliegergrundstücken aufzuzeigen und damit Anstöße für die Diskussion über die Chancen und Umsetzungsmöglichkeiten der Innenentwicklung zu geben.





5.3 Innenentwicklung „Trenntnerfeld“

Wie oben dargestellt bietet die Potenzialfläche „Trenntnerfeld“, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 am westlichen Rand des Ortsteiles Hagenburg gelegen, die Möglichkeit, ein ca. 1,0 ha großes Baugebiet im Innenbereich zu entwickeln. Hier handelt es sich um eine einen öffentlichen Spielplatz, eine größere private Grünfläche und sowie große nicht überbaubare Grundstücksflächen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht hier – anders als bei einzelnen Baulücken – eine vergleichsweise gute Möglichkeit, diese ungenutzte Baulandreserve im Innenbereich zu nutzen.

Aus ortsplanerischer Sicht wird die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zwischen den Straßen Am Torfdamm und Am Rehdamm vorgeschlagen. Hier sollten Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Verlängerung der Straße Im Wiesengrund sowie mit einer zusätzlichen Anbindung an die Straße Am Rehdamm geschaffen werden. Die beiden nachstehenden Konzeptskizzen zeigen mögliche Erschließungs- und Parzellierungsvarianten für das Baugebiet.



Konzepte „Trenntnerfeld“ (ohne Maßstab)

Wie die Konzeptstudien zeigen, können mit der Aktivierung der Baulandflächen im Bereich „Trenntnerfeld“ ca. 12 Baugrundstücke erschlossen werden. Die Nutzung dieser innerörtlichen Reserve könnte mithin einen erheblich Beitrag zur Reduzierung des Entwicklungsdruckes auf Flächen im Außenbereich leisten. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung dieser Entwicklungsoption ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15. Die Planaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Das heißt, die Darstellung des Flächennutzplanes wird im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst und von der Durchführung der Umweltprüfung kann abgesehen werden.



5.4 Neustrukturierung „In den Höfen“

Die Fläche nördlich der Straße In den Höfen war als Bereich einer möglichen Innenentwicklung angesprochen worden. Hier sollte eine städtebauliche Neuordnung des gesamten, ca. 4 ha großen Bereiches verfolgt werden, um sowohl die Nachnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen zu klären, als auch die zum Teil bereits genehmigten Einzelbauvorhaben im rückwärtigen Bereich in den Zusammenhang einzubinden.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die gegenwärtige Situation: Während sich nördlich des Radweges auf der alten Bahntrasse historische, zum Teil bestandsgefährdete Wohnhäuser an der Langen Straße befinden, handelt es sich bei den Flächen an der Schierstraße um Reste und/oder Folgenutzungen der alten Hofstellen. Im Westen und Süden entlang der Hainholzstraße und der Straße In den Höfen ist eine jüngere Wohnbebauung entstanden, die zuletzt mit Wohnhäusern in der zweiten Reihe erweitert wurde.



Bestand „In den Höfen“ (ohne Maßstab)
rot = Wohnen; blau = Gewerbe;
braun = Landwirtschaft; gelb = Leerstand

Bei der hier benannten Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Entwicklungsreserve mit besonderer Lagegunst: In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche sowie die örtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund sind die Optionen der Zukunftsentwicklung besonders sorgfältig zu prüfen:

- Eine Flächensicherung für öffentliche Nutzungen ist angesichts des ausreichenden Angebotes der Gemeinbedarfseinrichtungen an der Steinhuder-Meer-Straße nicht erforderlich.
- Auch die Inanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen macht keinen Sinn. Das Flächenangebot in den örtlichen Gewerbegebiete ist bei weitem noch nicht ausgenutzt.
- Einer Nutzung für Versorgung und Einzelhandel stehen die kleinteiligen Grundstücksstrukturen und die in diesem Fall zu erwartenden Verkehrsbelastungen entgegen.
- Umso mehr eignet sich das Areal hervorragend für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Hier können attraktive Angebote für das Wohnen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen entwickelt werden, von Einfamilienhäusern für Familien bis zu Heimplätzen für Senioren.

Die nachstehende Abbildung skizziert hierzu einen exemplarischen Entwicklungsansatz. Während es gilt, die vorhandene Bebauung in den Randbereichen zu erhalten und ggf. nachverdichten (rote Flächen), können durch den Bau einer internen Straße die rückwärtigen, bislang nicht nutzbaren Flächen für eine niedrig verdichtete Wohnbebauung erschlossen und neu geordnet werden (blaue Flächen). Voraussetzung für die Umsetzung dieser oder einer anderen Option ist es, eine planerische Vision für die Entwicklung dieses Bereiches zu erarbeiten und die Flächeneigentümer schrittweise in die Konzeption einzubeziehen.



Konzeptskizze „In den Höfen“ (ohne Maßstab)



5.5 Nachnutzung „Alter Sportplatz Altenhagen“

Schließlich soll noch eine langfristige Option für die Entwicklung von Bauflächen im besiedelten Bereich dargestellt werden. Westlich des alten Kaliwerkes in Altenhagen befindet sich neben Abraumhalden eine ca. 1,5 ha große Freifläche, die derzeit als Sport- und Bolzplatz genutzt wird. Diese Fläche kann nach endgültiger Aufgabe des Schachtbetriebes als Bauland genutzt werden, wenn auch eine entsprechende Regelung für die Verlagerung (oder Aufgabe) des Sportbetriebes gefunden wird.

Die nachstehende Skizze stellt ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept dar, auf dessen Grundlage ca. 20 Bauplätze entwickelt werden können. Die Anbindung des Planbereiches erfolgt über die Mühlenstraße und wird als Anliegerstraße mit zwei Stichwegen und einem Wendehammer vorgesehen.



Konzeptskizze „Alter Sportplatz Altenhagen“ (ohne Maßstab)

Sollte die Gemeinde langfristig diese Zielsetzung aufgreifen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ob dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung, also ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und ohne Durchführung der Umweltprüfung, aufgestellt werden kann, ist zu gegebener Zeit mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Schaumburg zu klären.



6 Zusammenfassung

Im Interesse des Boden- und Umweltschutzes sowie angesichts der Veränderung struktureller Rahmenbedingungen und demografischer Entwicklungen kommt der Innenentwicklung der Gemeinden verstärkte Bedeutung zu. Die Erhaltung und Stärkung der Ortskerne und des besiedelten Bereiches hat Vorrang vor weiteren Neubautwicklungen im Außenbereich. Diese Zielsetzung hat seit einigen Jahren und zuletzt mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 Eingang in die Gesetzgebung gefunden.

Vor diesem Hintergrund werden mit der vorliegenden Studie die Möglichkeiten und Grenzen einer ortsverträglichen Nachverdichtung für wohnbauliche Nutzungen im Flecken Hagenburg betrachtet. Die Analyse weist nach, dass planungsrechtlich gesicherte Baulandreserven für Neubautwicklungen praktisch nicht zur Verfügung stehen. Baulücken und Gebäudeleerstände, für deren (Um-)Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, lassen sich zwar – wenn auch ebenfalls nur in begrenztem Umfang – benennen, doch ihrer Aktivierung stehen nur allzu oft die Eigentümerinteressen entgegen.

Die Vorschläge zur Innenentwicklung zielen deswegen zum einen auf die forcierte Bestandsaktivierung durch Baulückenbebauungen und Umnutzung. Am Beispiel eines Siedlungsgebietes in Altenhagen wird exemplarisch dargestellt, wie die Gemeinde diese Planungsabsicht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtungen unterstützen kann. Zum anderen können innerörtliche Freiflächenpotenziale für die Innenentwicklung in Anspruch genommen werden. Namentlich werden bauliche Entwicklungen und Umstrukturierungen für die Bereiche „Trenntnerfeld“ und „In den Höfen“ vorgeschlagen. Daneben wird als langfristiger Ansatz die wohnbauliche Nutzung des alten Sportplatzes in Altenhagen angeregt.

Der Fokus der Gemeindepolitik wird sich künftig diesen in der vorliegenden Studie skizzierten Entwicklungsansätzen zuwenden müssen. Dabei bedarf es bei der Vorbereitung der angeführten Optionen der Innenentwicklung einer planerischen Strategie und der qualifizierten Bauleitplanung der Gemeinde. Beide sind in einem offenen, freilich auch langfristig angelegten Prozess mit der Bewohnerschaft und den Flächeneigentümern zu kommunizieren. Vor diesem Hintergrund erscheint es derzeit angesichts der anhaltenden Baulandnachfrage in Hagenburg (noch) unvermeidlich, daneben auch die Erschließung von Neubauflächen „auf der grünen Wiese“ in angemessenem Umfang zu ermöglichen.