

Gemeindeentwicklungskonzept GÖGE

Auszug - Juli 2016



Gemeindeentwicklungskonzept GÖGE

Zwischenstand: Juli 2016 – Auszug

Auftraggeber:

Gemeinde Hohentengen
Bürgermeister Peter Rainer
Beizkofer Straße 57
88367 Hohentengen

Bearbeitung:

LEITZ  **Verwaltung+Wirtschaft**

Alexander Leitz
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Herbertinger Straße 35
88521 Ertingen
Tel. 07371/961109
leitz@verwaltung-wirtschaft.de

Ertingen, Juli 2016



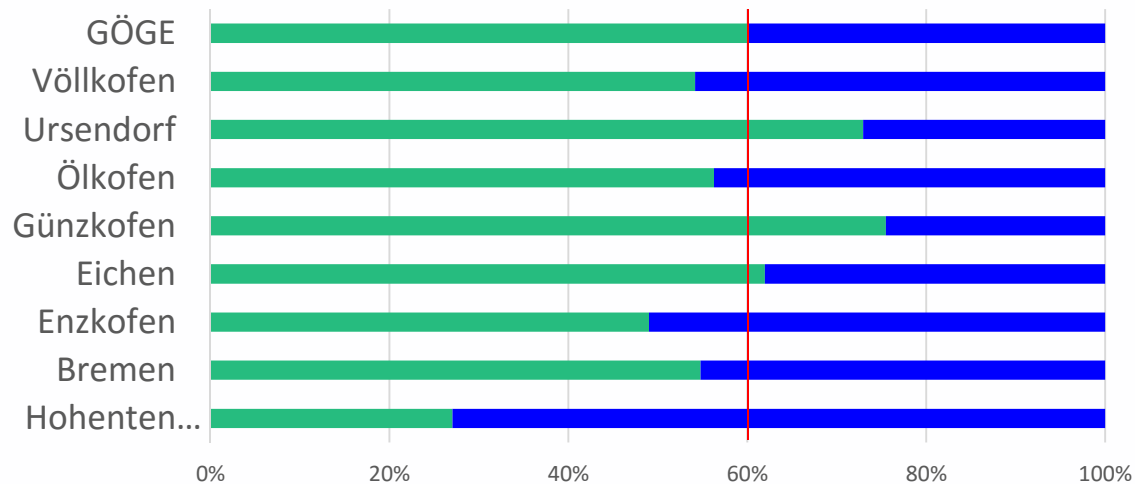
Abgrenzung Siedlung - Ortskern



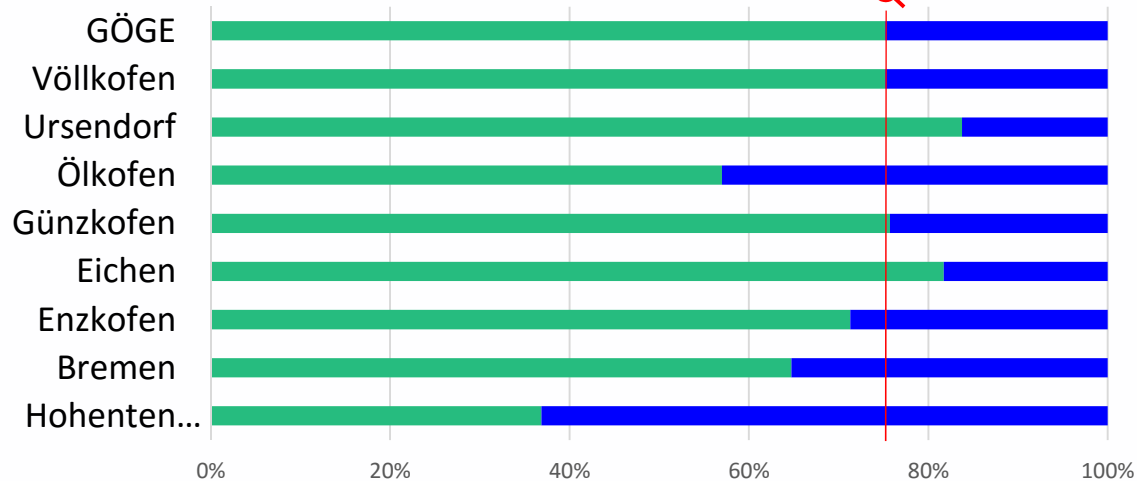
Analysiert wird die gesamte bebaute Ortslage sowie bauliche Entwicklungsflächen. Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung und der besonderen Problemlage der alten Ortskerne, werden diese Bereiche gegeneinander abgegrenzt. Auch die förderrechtlichen Rahmenbedingungen (Bsp. ELR bis Bj. 1945) ziehen praktisch diese Grenze. Die Siedlungsflächen erfordern einen anderen Bearbeitungsansatz, da z.B. die Grundstücksstrukturen aktuellen Anforderungen entsprechen. Die „Verjüngung“ der Generationensiedlungen aus den 60er bis 80er Jahren regelt sich mehr oder weniger von selbst. Im Ortskern sind dagegen intensive planerische und strategische Instrumente seitens der Gemeinde erforderlich. Die Innenentwicklung ist ein „dickes Brett“, das man über Jahre „bohren“ muss. Die unterschiedliche Darstellung dient auch zur Sensibilisierung und zum Wachrütteln der Bürger im Zuge der Bürgerbeteiligung. In den Ortskernen gibt es mehr Leerstände, die schlechtere Bausubstanz, ungünstigere Grundstückszuschnitte, höhere Überalterung, mehr 1- und 2-Personenhaushalte, aber im Durchschnitt größere Grundstücke und mehr Flächenpotenzial.



Einwohner



Fläche

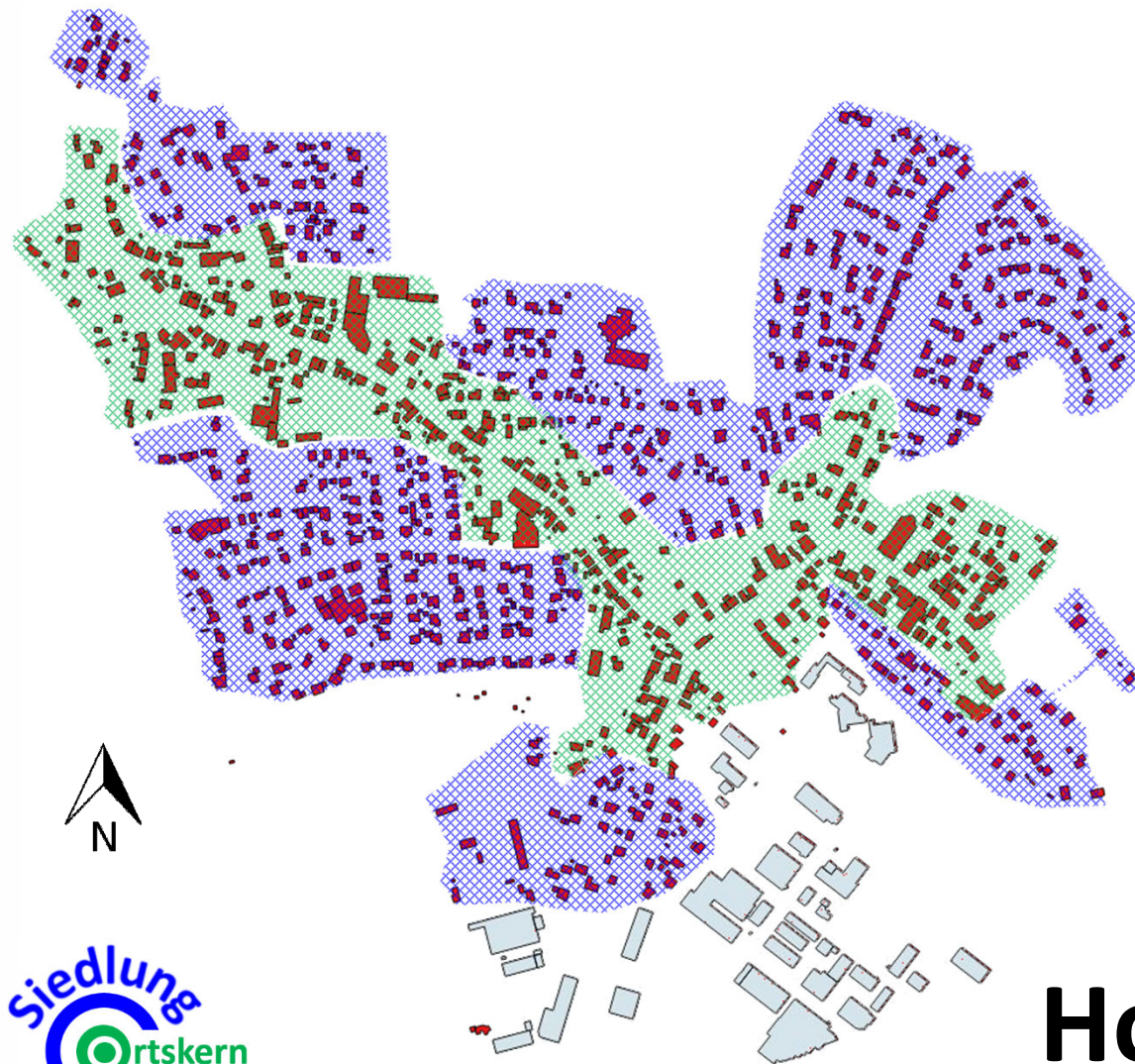


Ortskern

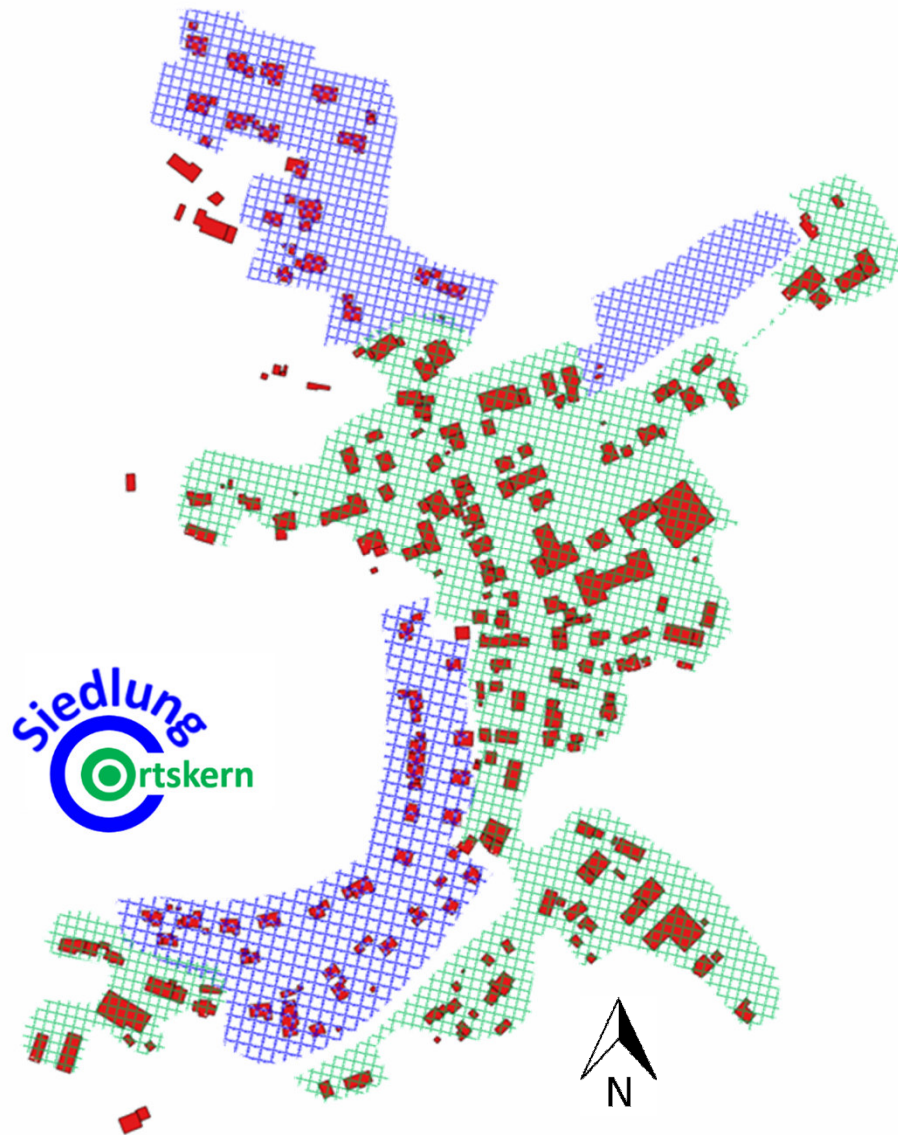


Siedlung





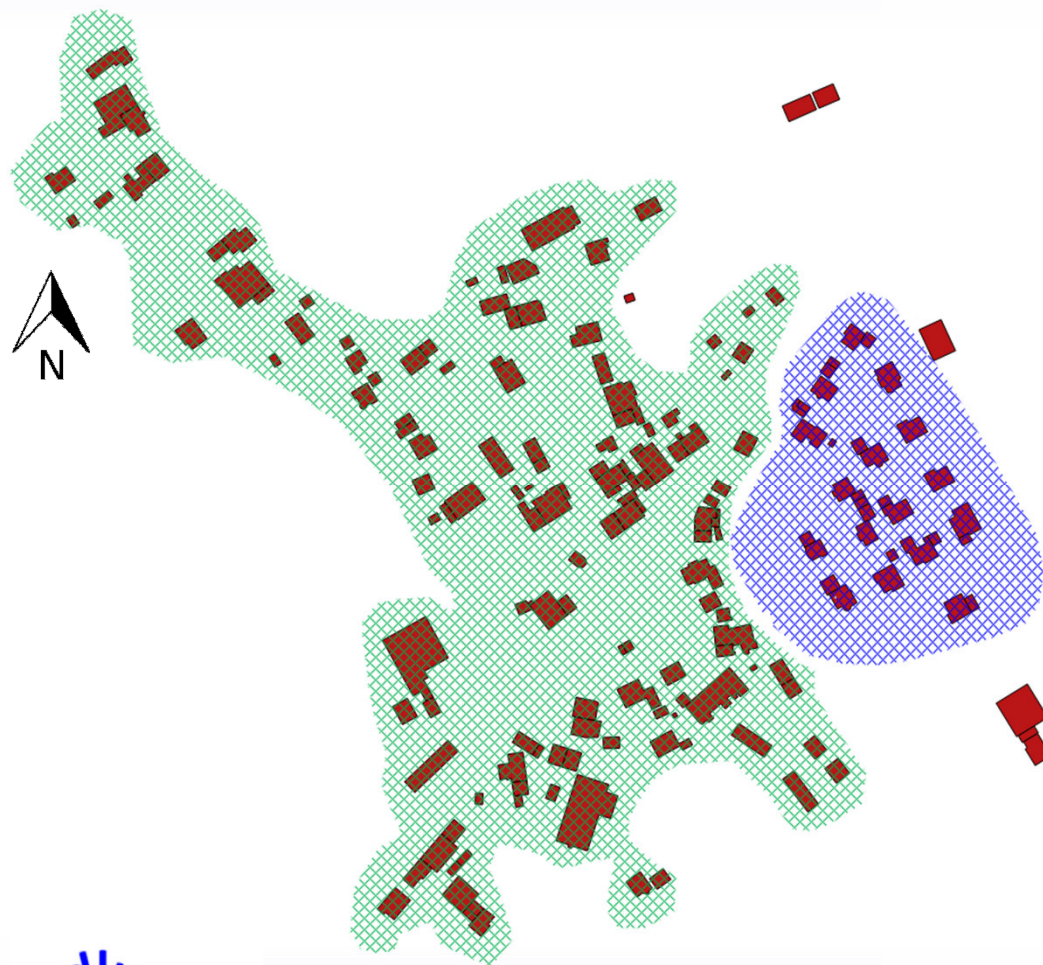
Hohentengen



6,4 Hektar
44 Haushalte
128 Einwohner
2,9 Ewh./Hh.
20,0 Ewh./Ha

11,7 Hektar
60 Haushalte
155 Einwohner
2,6 Ewh./Hh.
13,2 Ewh./Ha

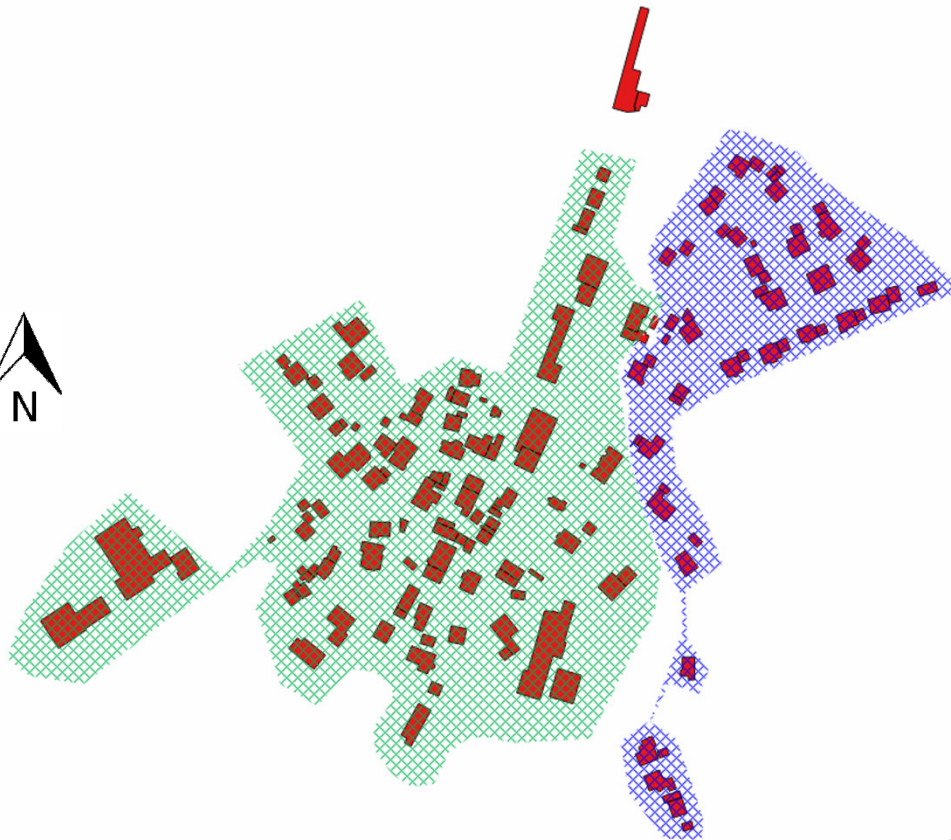
Bremen



1,9 Hektar
17 Haushalte
62 Einwohner
3,6 Ewh./Hh.
31 Ewh./Ha

8,5 Hektar
41 Haushalte
106 Einwohner
2,6 Ewh./Hh.
12,4 Ewh./Ha

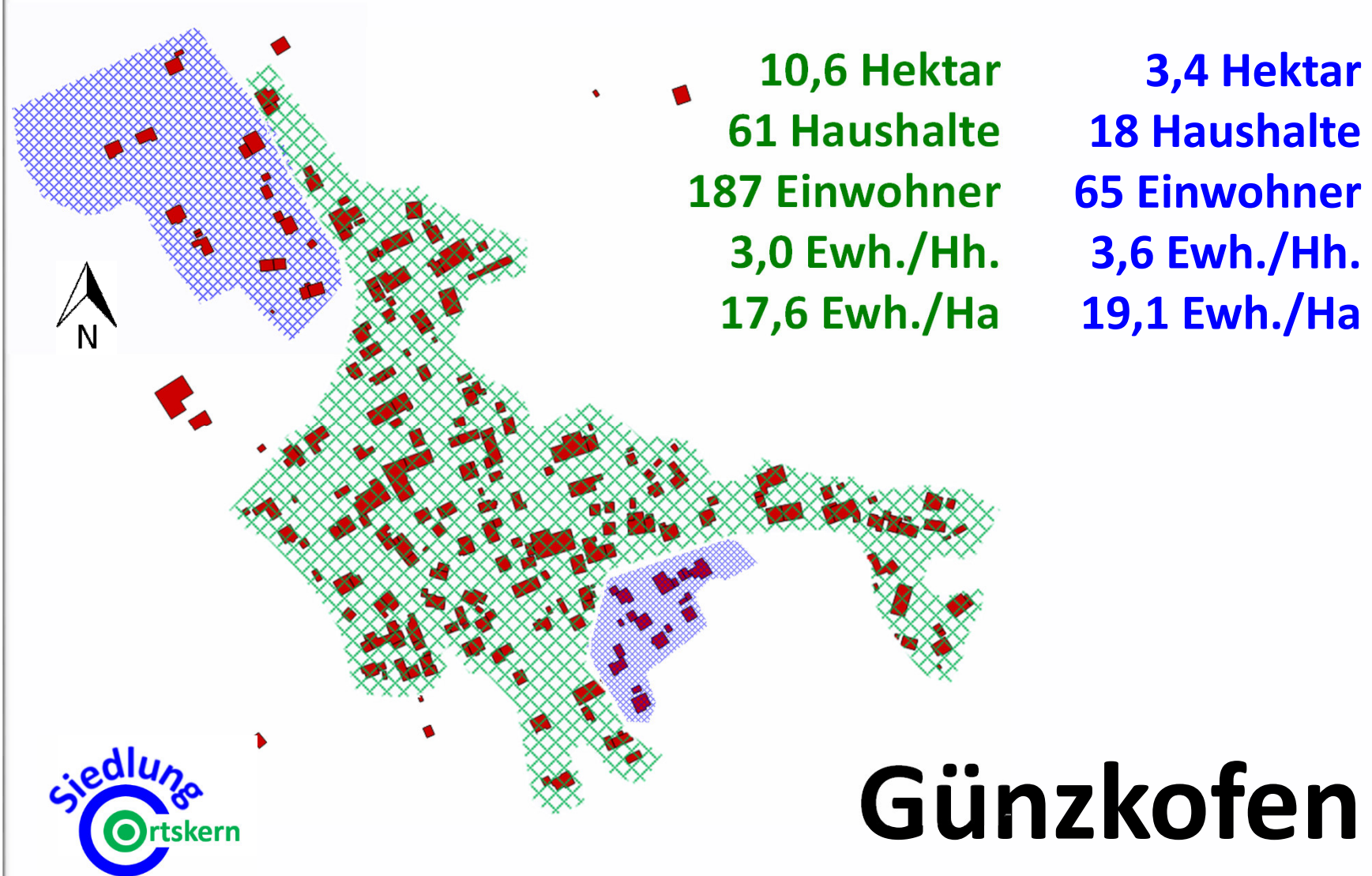
Eichen

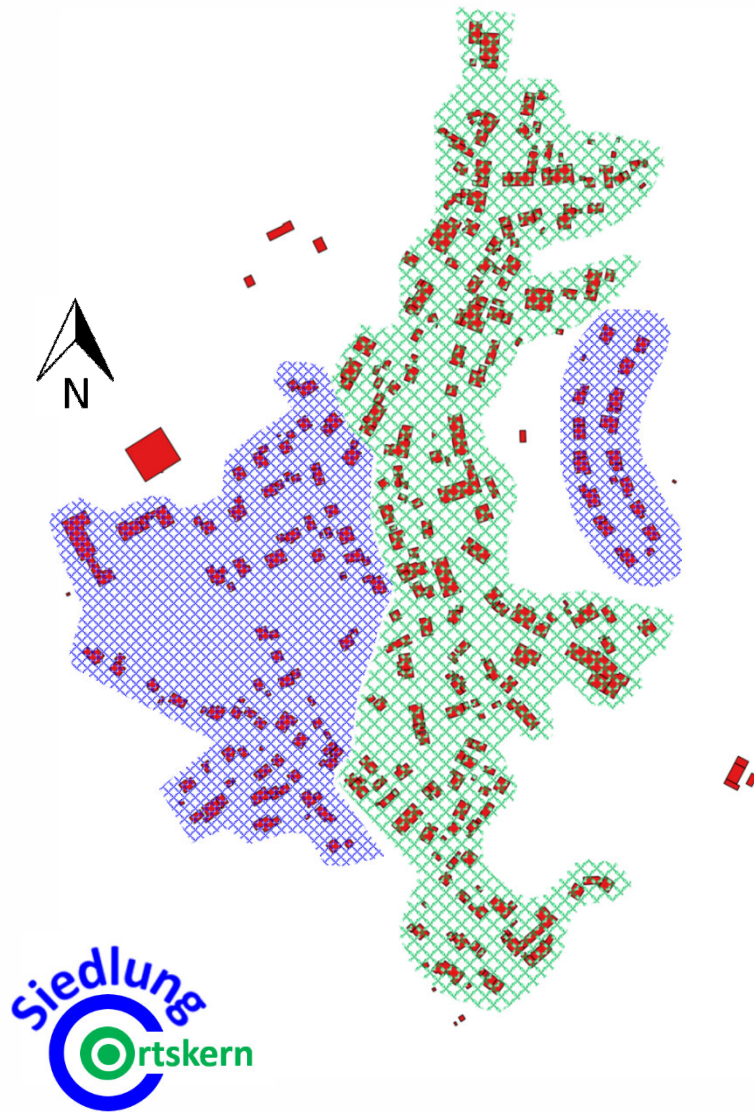


6,9 Hektar
34 Haushalte
100 Einwohner
2,9 Ewh./Hh.
14,4 Ewh./Ha

2,8 Hektar
32 Haushalte
114 Einwohner
3,6 Ewh./Hh.
37,1 Ewh./Ha

Enzkofen



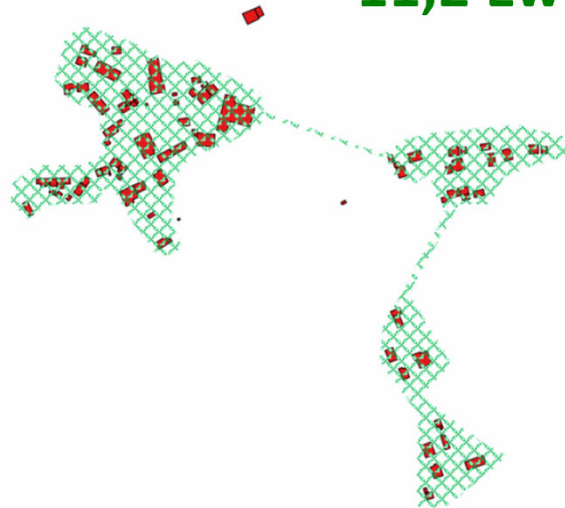


12,4 Hektar
95 Haushalte
260 Einwohner
2,7 Ewh./Hh.
21,0 Ewh./Ha

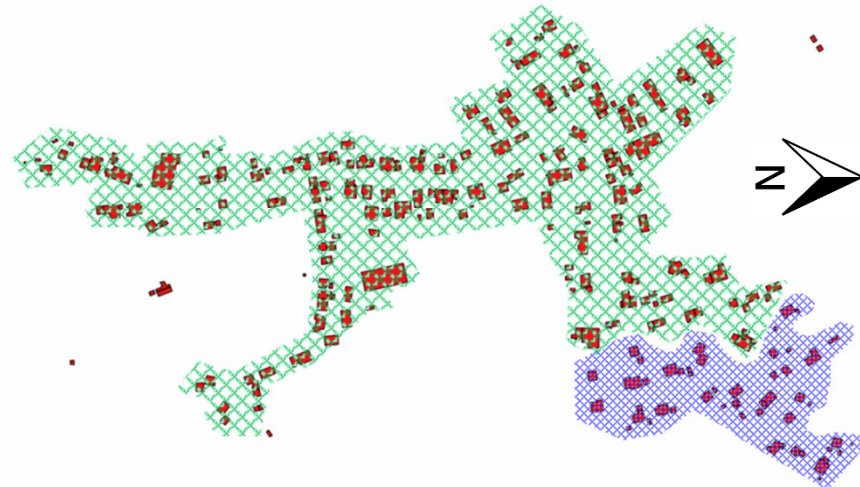
9,4 Hektar
53 Haushalte
202 Einwohner
3,8 Ewh./Hh.
21,4 Ewh./Ha

Ölkofen

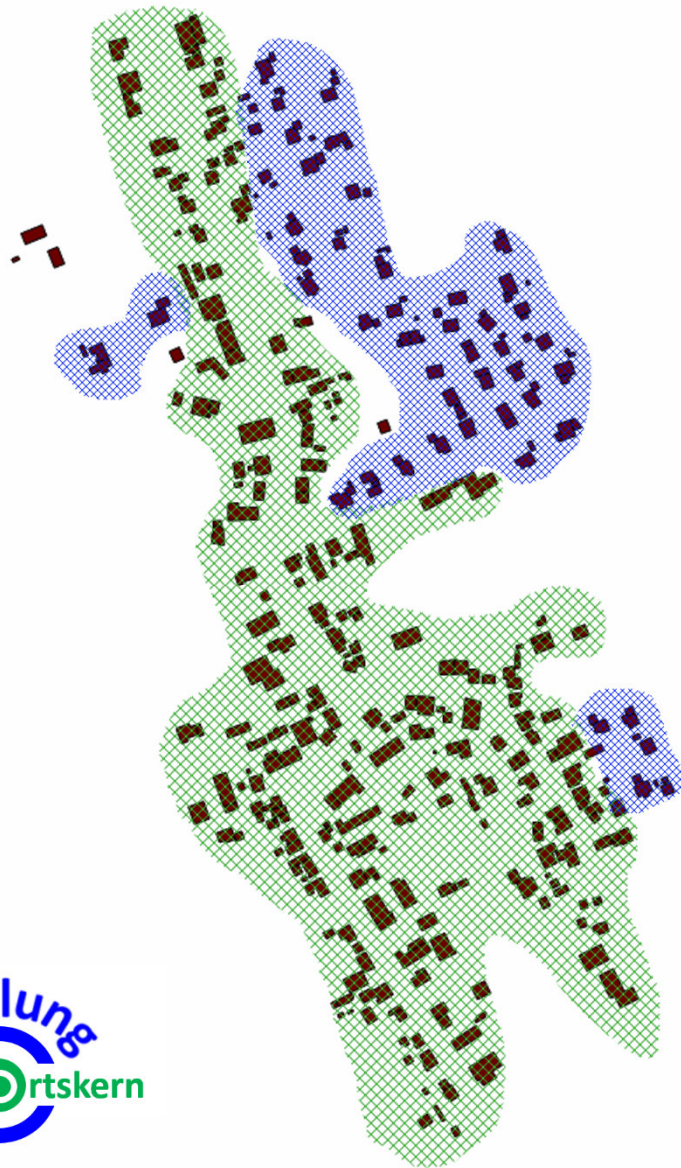
19,0 Hektar
72 Haushalte
213 Einwohner
3,0 Ewh./Hh.
11,2 Ewh./Ha



3,7 Hektar
21 Haushalte
79 Einwohner
3,8 Ewh./Hh.
21,4 Ewh./Ha



Ursendorf

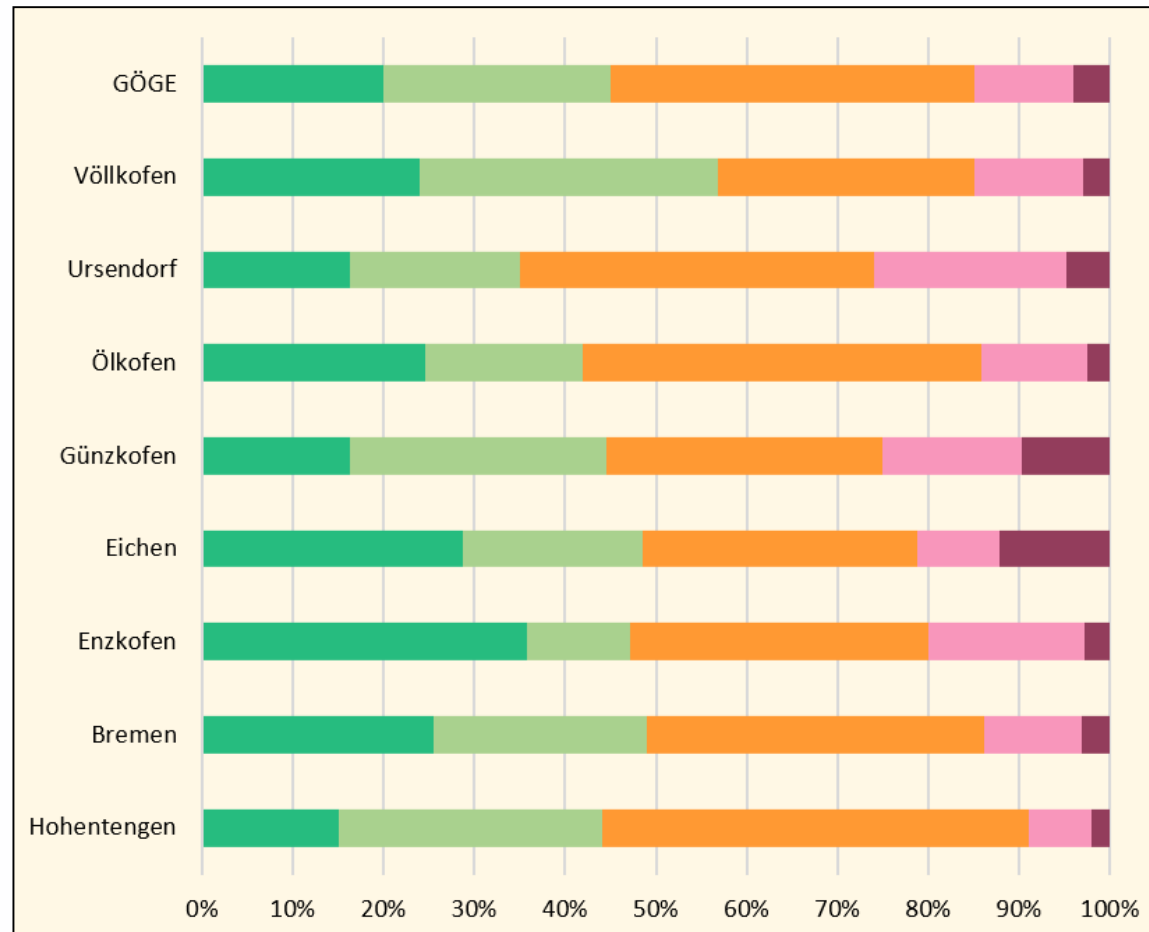


18,5 Hektar
80 Haushalte
231 Einwohner
2,8 Ewh./Hh.
12,5 Ewh./Ha

6,1 Hektar
48 Haushalte
182 Einwohner
3,8 Ewh./Hh.
29,8 Ewh./Ha

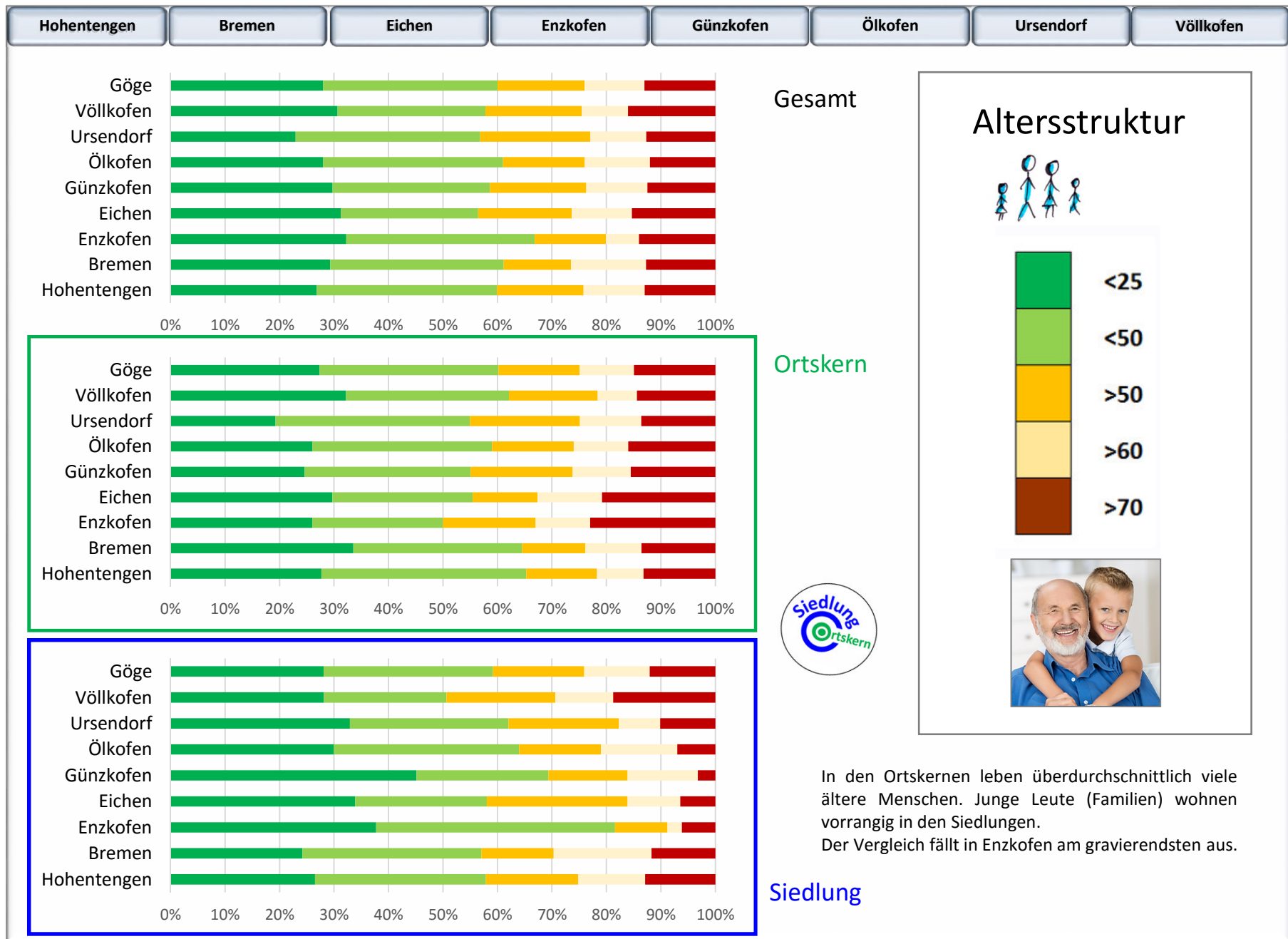


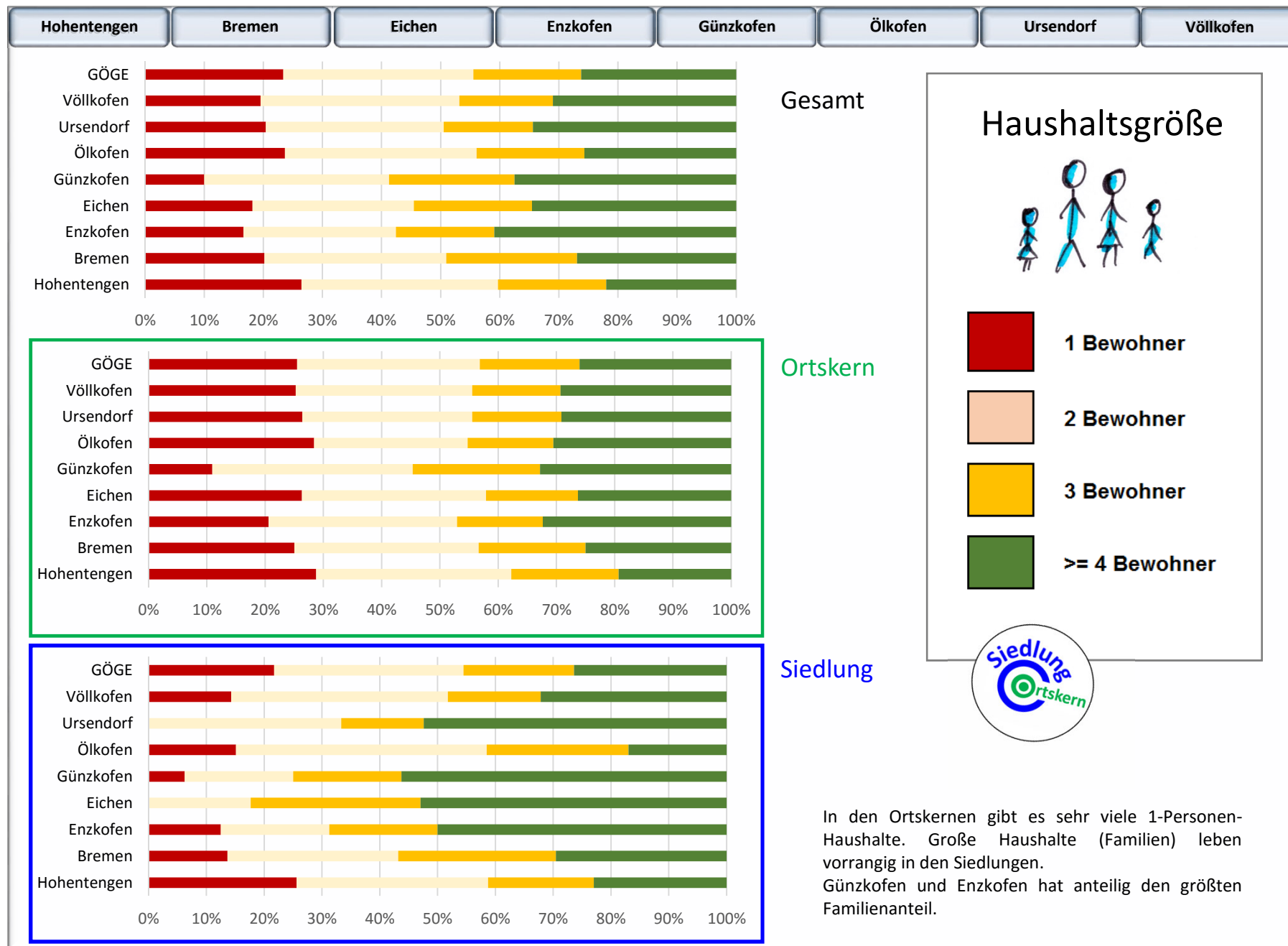
Völlkofen



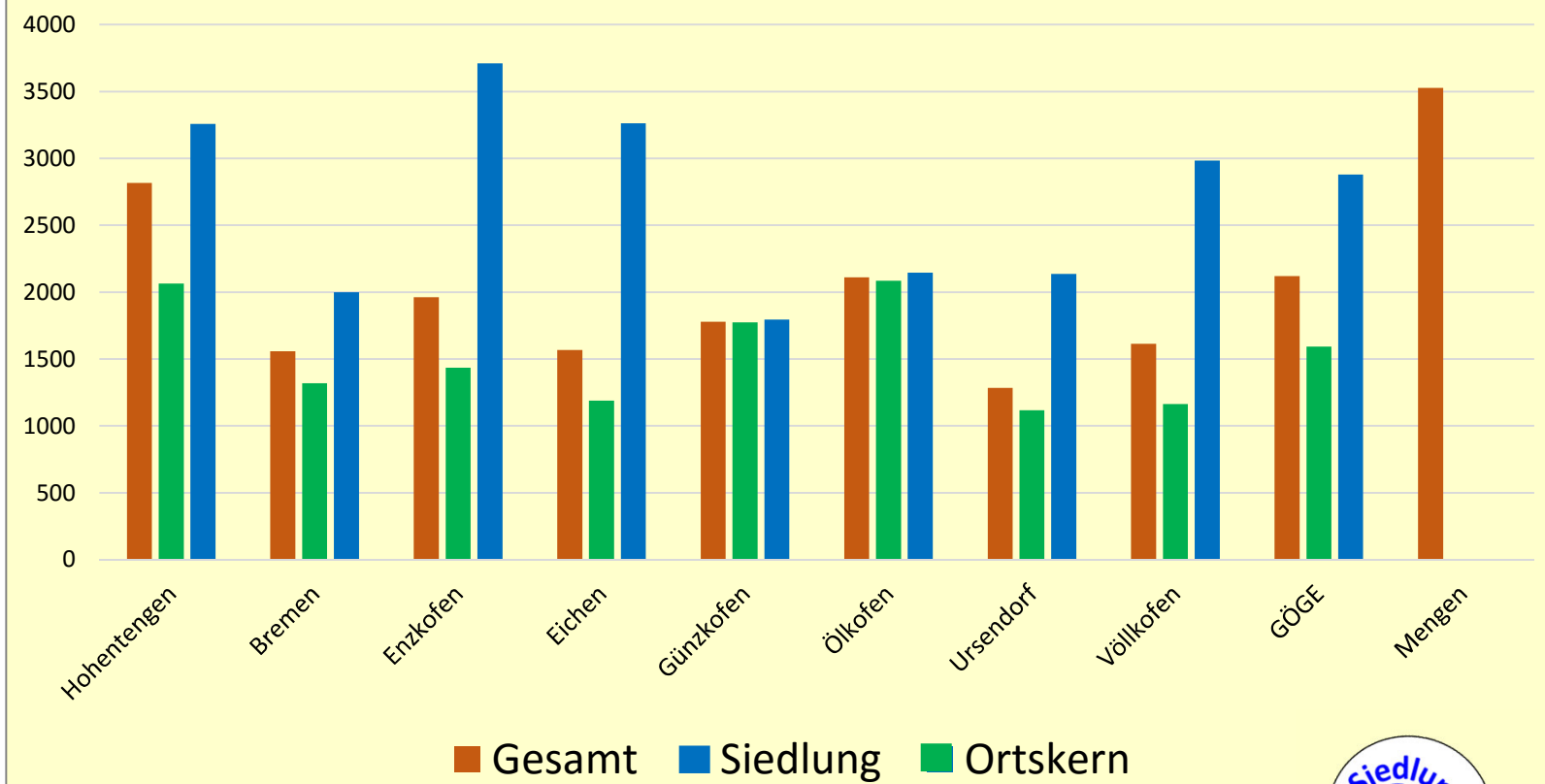
Gebäudezustand



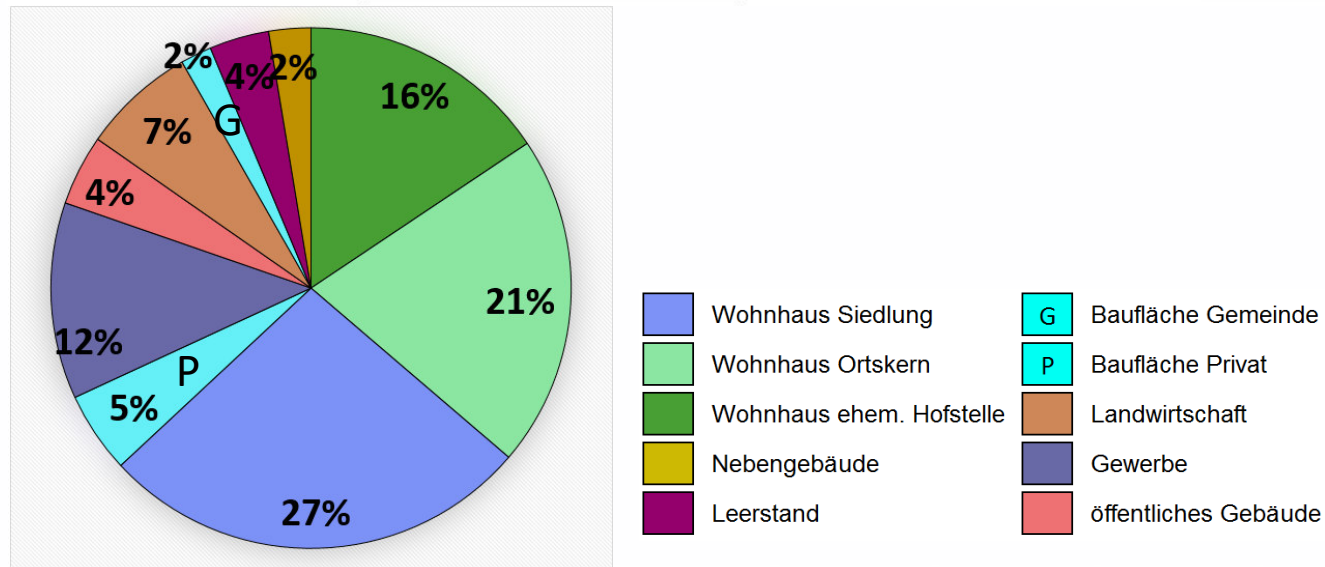


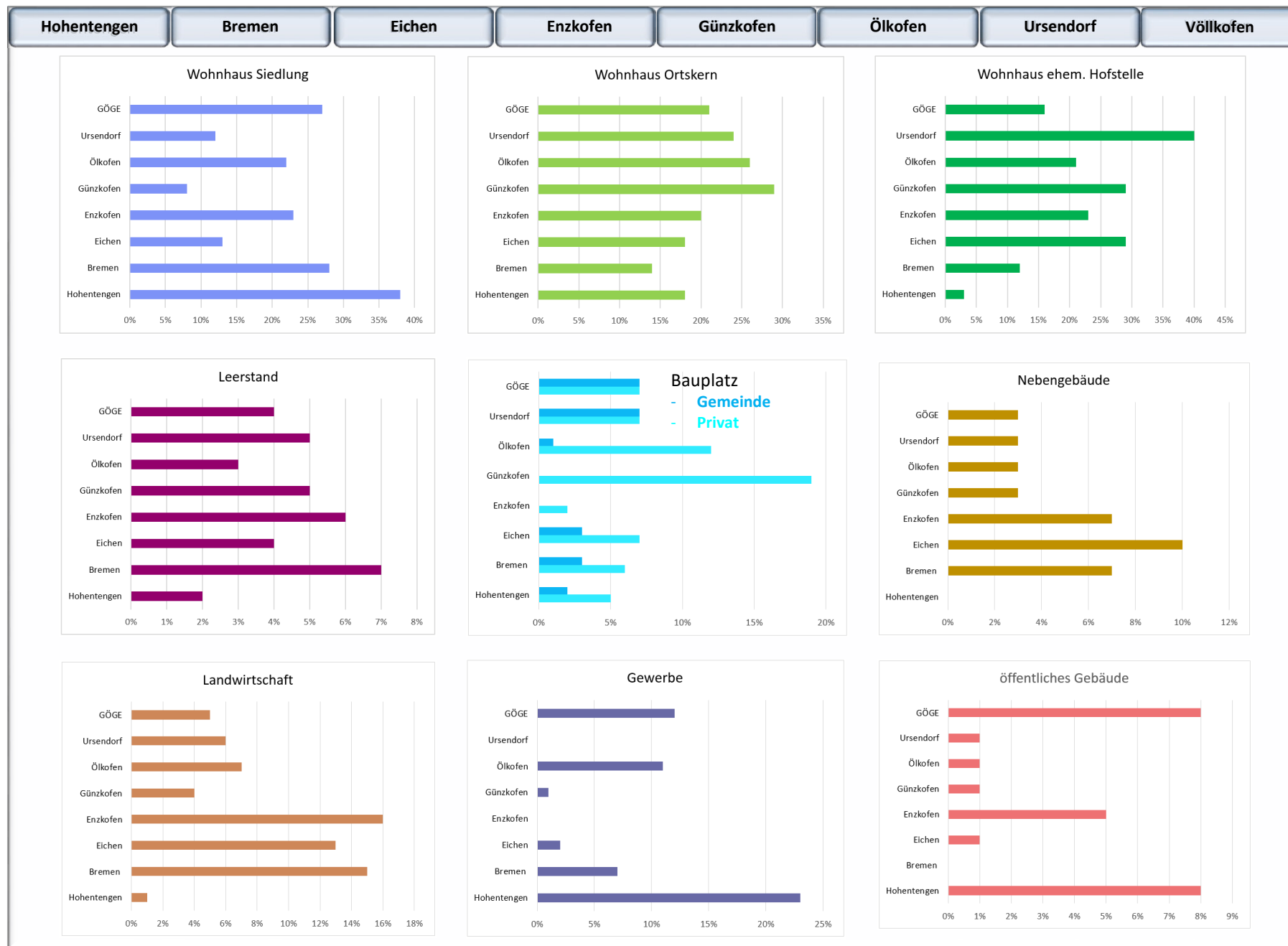


Bevölkerungsdichte Ewh./km²

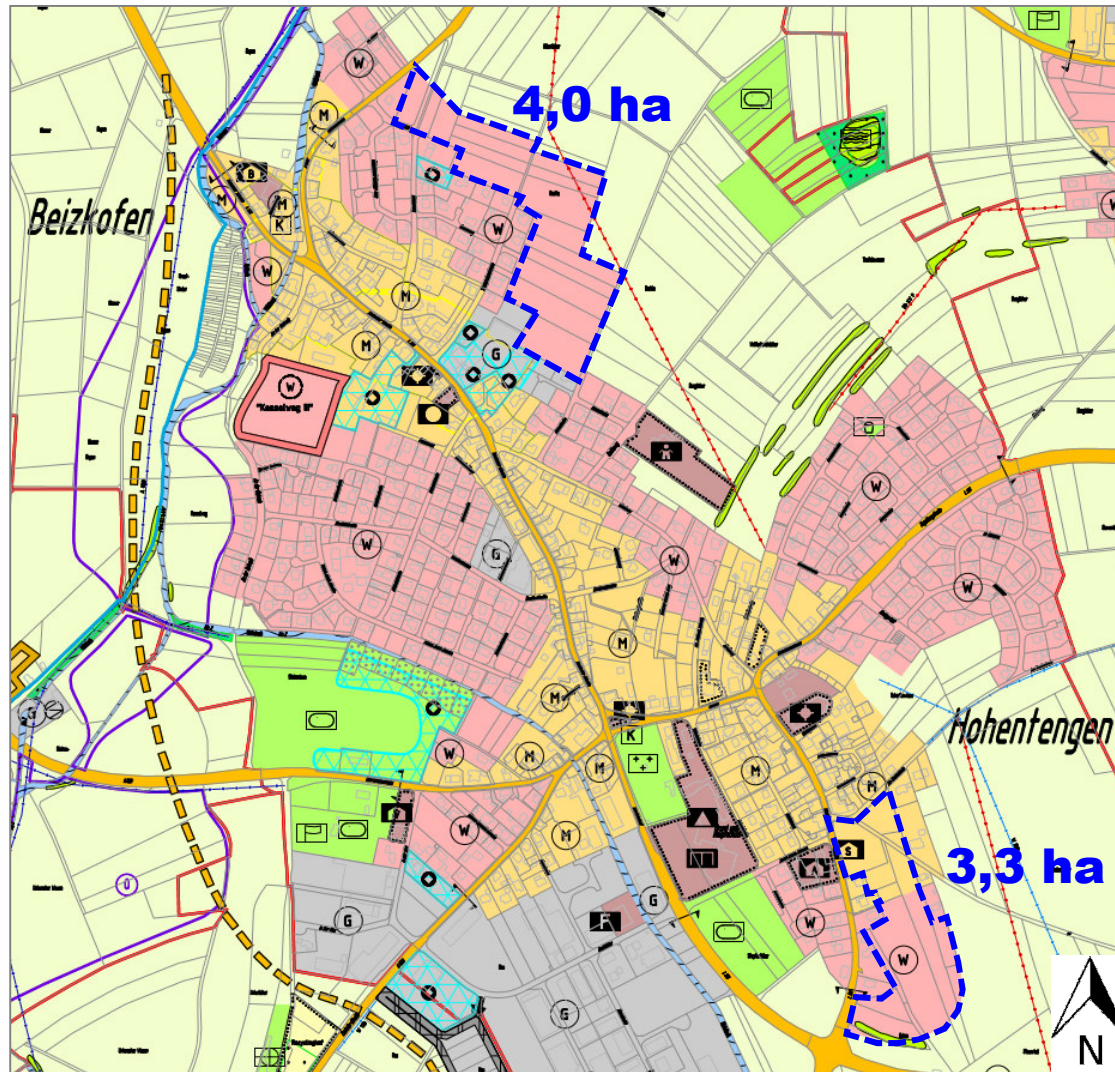


GÖGE	Fläche in 1000 m ²	Anzahl Objekte	durchschnittliche Grundstücksgröße	Anteil	Nutzungsstruktur Flächenpotenzial		
Wohnhaus ehem. Hofstelle	299	173	1728	15,6%			
Wohnhaus Ortskern	395	500	790	20,6%			
Wohnhaus Siedlung	513	649	790	26,8%			
Landwirtschaft	96	28	3444	5,0%			
Gewerbe	234	103	2269	12,2%	Flächenpotenzial		
öffentliches Gebäude	84	37	2270	4,4%	Anteil	in ha	Eigentümer- ansprache
Baufläche Gemeinde	37	39	951	1,9%		3,7	
Baufläche Privat	135	144	937	7,0%		13,5	*
Leerstand	71	61	1164	3,7%		7,1	*
Nebengebäude	50	84	595	2,6%		5,0	*
	1.914	1818		15%		29,3	





Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan des Hauptortes Hohentengen mit Beizkofen stehen der Gemeinde noch zwei größere Flächen für die Überplanung mit Bauland, (W) und (M) zur Verfügung.

Bei beiden Bereichen (4 ha und 3,3 ha) hat sich der Grunderwerb in der Vergangenheit größtenteils als schwierig dargestellt.

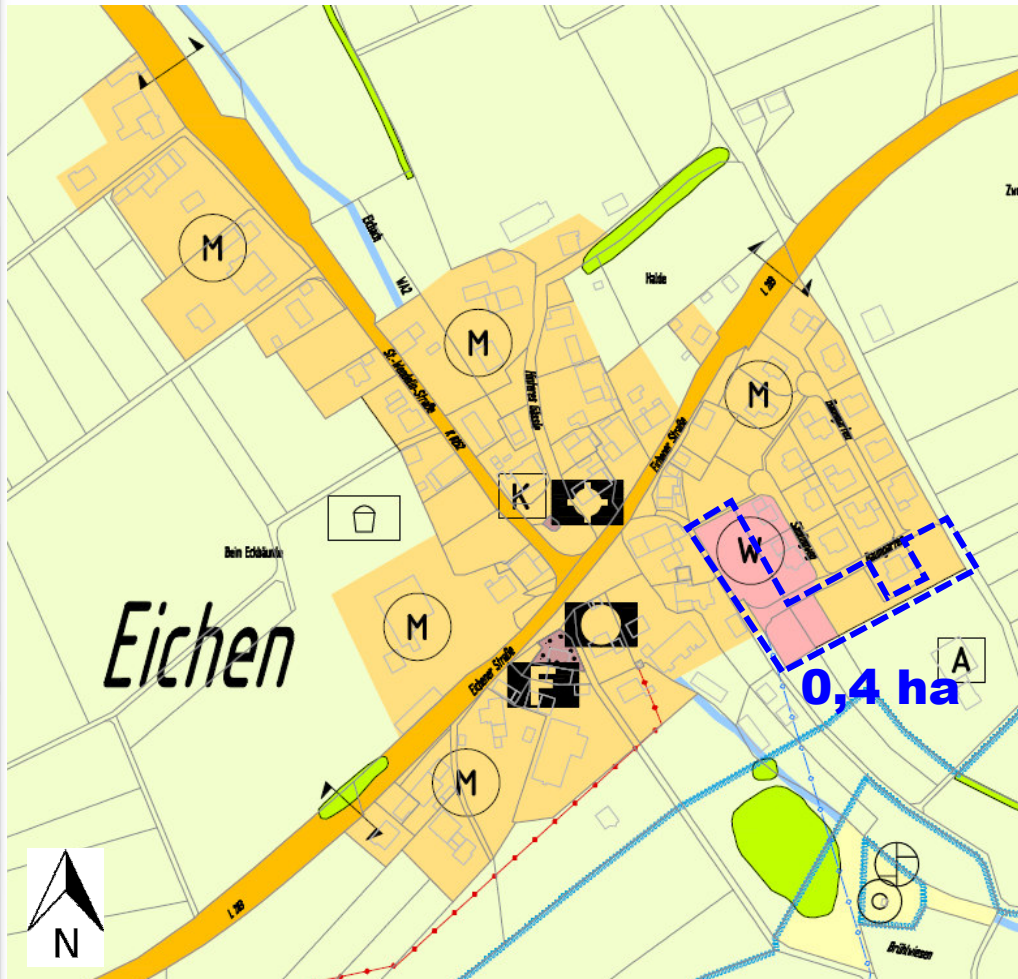
Im Innenbereich gibt es zahlreiche Baulücken, die zum Großteil im privatem Eigentum stehen.



Flächennutzungsplan

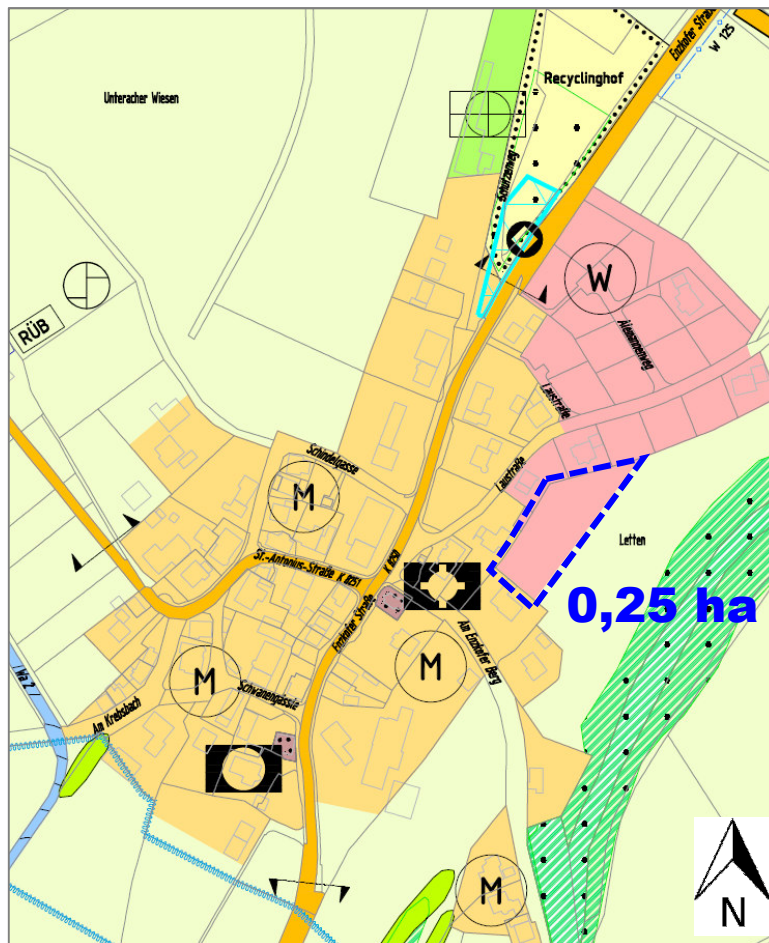
Im Flächennutzungsplan stehen im Teilort Bremen im Gewann „Zwirgenäcker“ noch ca. 0,5 ha als unüberplantes Bauland zu Verfügung. Das gesamte Grundstück mit einer Fläche von ca. 2,8 ha steht bereits im Eigentum der Gemeinde. Sollte innerhalb des FNP an anderer Stelle der Gemeinde kein Grunderwerb möglich sein, wäre ein Flächentausch zugunsten der Zwirgenäcker in Bremen möglich.

Flächennutzungsplan



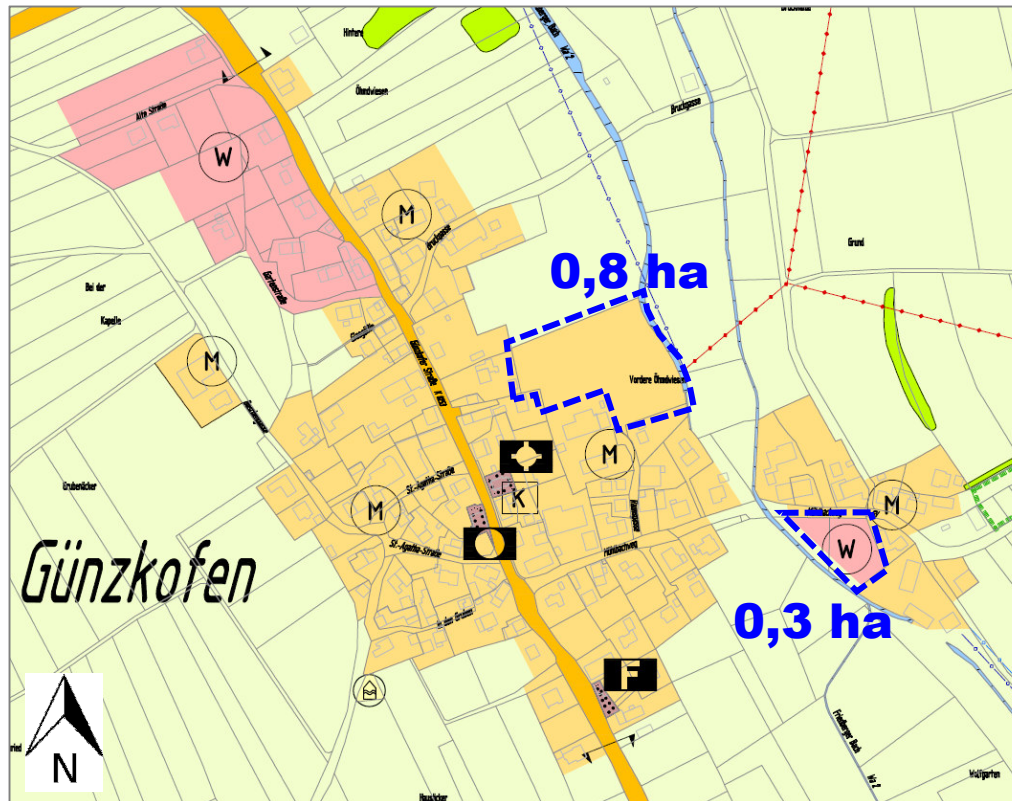
Neben zahlreichen Baulücken im Innenbereich kann die Gemeinde im Gewann „Baumgarten“ noch ca. 0,4 ha baulich nutzen, wobei sich hier noch rund die Hälfte der Fläche in Privateigentum befindet.

Flächennutzungsplan



Im Wohngebiet Laustraße/Allemanenweg gibt es nur noch wenige freie Bauflächen. Im Ortskern sind vereinzelt noch Baulücken innerhalb des FNP zu schließen. Die freie Wohnbaufläche im Gewann „Letten“ mit ca. 0,25 ha. steht nicht im Eigentum der Gemeinde.

Flächennutzungsplan

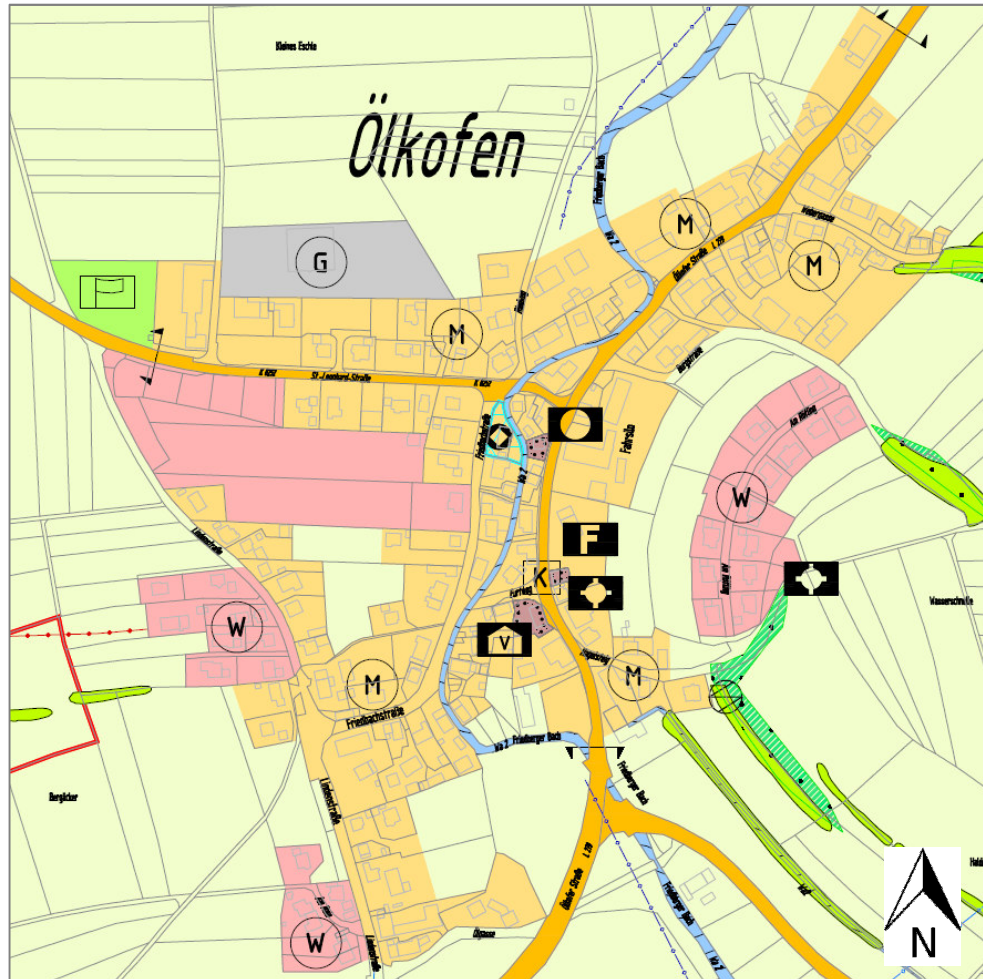


Bis auf zwei Ausnahmen stehen die Bauplätze im ausgewiesenen Baugebiet „Hohentenger Fußweg“ sowie einige Baulücken im Ortskern im Privateigentum. Im Bereich „Mühlbachweg“ stehen im FNP ca. 0,3 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung, die noch überplant werden können.

Im den „vorderen Öhmdwiesen“ sind ca. 0,8 ha FNP-Fläche als Mischgebiet noch nicht bebaut.

Beide Bereiche sind in Privateigentum.

Flächennutzungsplan

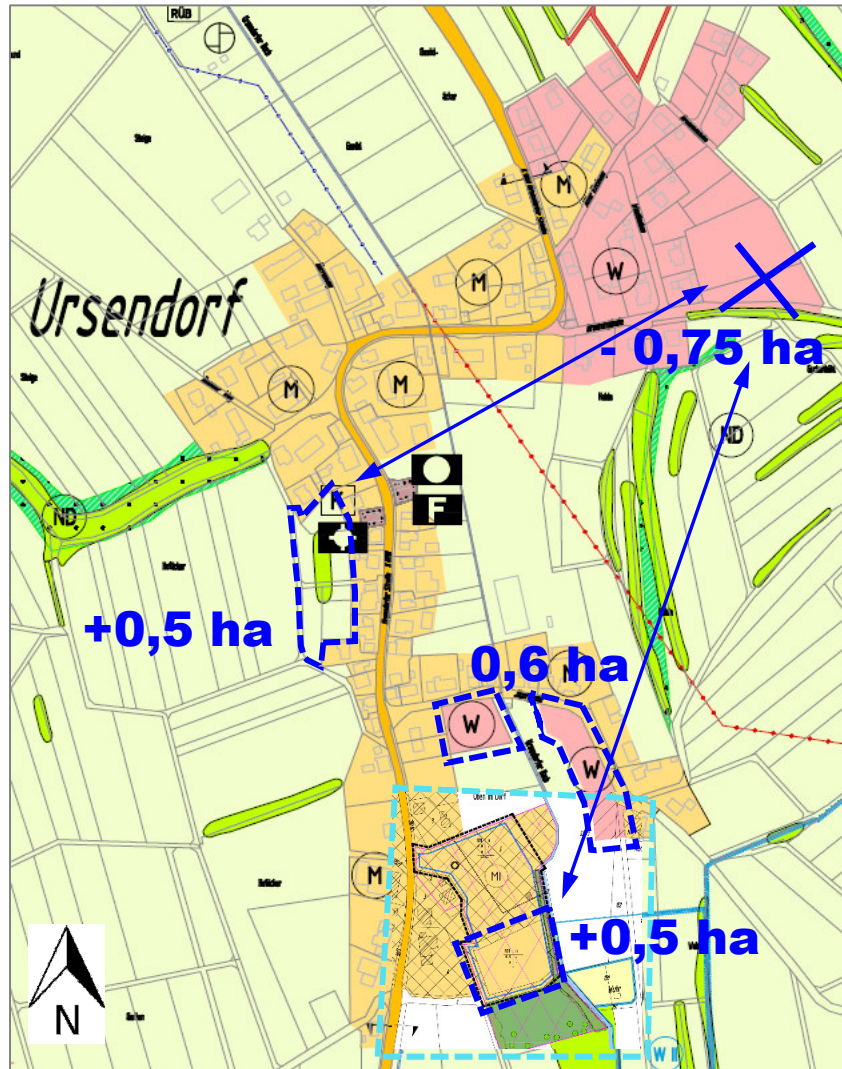


Bis auf zwei Ausnahmen stehen die Bauplätze im ausgewiesenen Baugebiet „Hohentenger Fußweg“ sowie einige Baulücken im Ortskern im Privateigentum. Im Bereich „Mühlbachweg“ stehen im FNP ca. 0,3 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung, die noch überplant werden können.

Im den „vorderen Öhmdwiesen“ sind ca. 0,8 ha FNP-Fläche als Mischgebiet noch nicht bebaut.

Beide Bereiche sind in Privateigentum.

Flächennutzungsplan



Nach dem Brand des Sägewerks im Gewann „Wuhrwiesen“ konnte mittlerweile erfreulicherweise ein gewerblicher Investor gefunden werden, der das Gelände teilweise bebauen möchte. Aktuell wird der FNP hierzu geändert. Eine MI-Fläche von ca. 0,5 ha wird mit einer W-Fläche mit ca. 0,25 ha vom Bereich Wiesenfleckenäcker kompensiert. Weitere 0,5 ha sollen von hier aus in den Ortskernbereich als Abrundung oberhalb der Kapelle verschoben werden.

Unmittelbar nördlich dieser Fläche hat die Gemeinde noch ca. 1 ha W-Fläche im Eigentum. Eine Bauleitplanung soll aber nur im Zuge der benachbarten W-Fläche erfolgen. Beide zusammen ergeben ca. 0,6 ha.

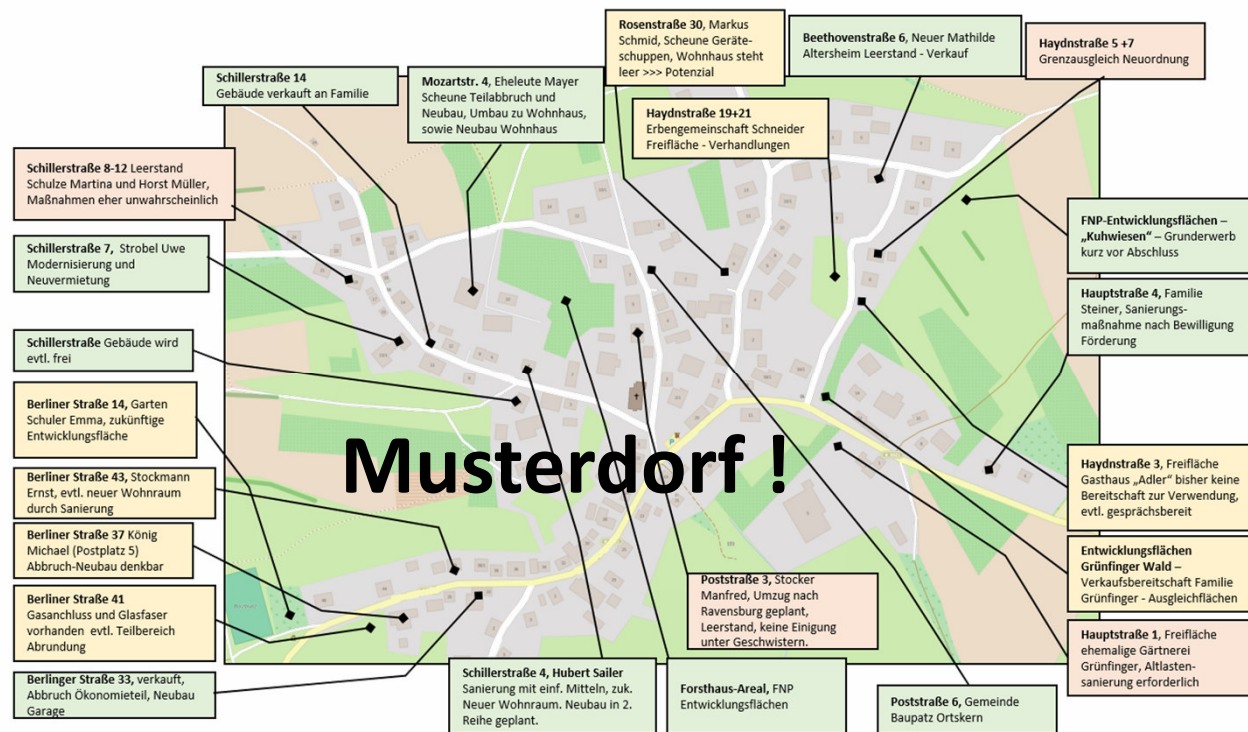
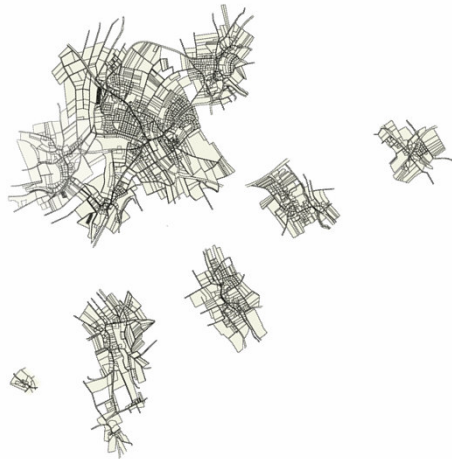
Im Ortskern gibt es nur vereinzelte Baulücken.

Flächennutzungsplan



In Völkofen sind im FNP größere Wohnbauflächen ausgewiesen, die nahezu komplett mit Bebauungsplänen ortgeführt wurde. Rund die Hälfte der überplanten Flächen stehen im Gemeindeeigentum. Die Erschließung mit Abwasser ist jedoch auch von privatem Eigentum abhängig. Zahlreiche Baulücken im Wohn- und Mischgebiet stehen in privatem Eigentum

Prognose Aktivierung Flächenpotenzial Ampelbewertung potenzieller Maßnahmen



Aktivierungs-Potenzial:

	Eigentümer	Fläche
Gesamt:	1.818	191 ha
Leerstand / Baulücken (gesamt)	220	29 ha
Anteil:	12%	15%



Aktivierung unwahrscheinlich: 100 45% 13 ha



Verhandlungen erforderlich: 90 41% 12 ha



Aktivierung wahrscheinlich: 30 14% 4 ha

**120
6%**

**16 ha
8%**

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden in allen acht Teilorten mit ortskundigen Einwohnern sowie örtlichen Gemeinderäten Bürgergespräche geführt. Dabei wurden die Grundstücke in der Ortslage im Hinblick auf die Flächenaktivierung besprochen.

Das Ergebnis der Bürgergespräche ist aus Datenschutzrechtlichen Gründen nicht Bestandteil dieser Veröffentlichung.

Im Zuge des Dorfmanagements werden die Eigentümer aktiv angesprochen bzw. angeschrieben. Dies soll laufend wiederholt werden. Den Eigentümern sollen Alternativen angeboten werden.