

Stadt Osterode am Harz

Wohnbauland-Reserven



**Schwiegershausen
und Förste/Nienstedt**

BAULANDKATASTER – WOHNRAUMBEDARF

Aktuelle Wohnraumbedarfssituation in Osterode am Harz

- Seit Mitte 2019 ist ein erheblich wachsender Wohnraumbedarf zu verzeichnen
-> Bauflächen stark nachgefragt / städtische Wohnbaulandreserven sind erschöpft - zuletzt z. T. Nachfragesituation nach Bauplätzen im Verhältnis 20:1
- Die Wohnraumnachfrage betrifft den Geschosswohnungsbau sowie die klassischen Einfamilienhaus(EFH)-Bauplätze gleichermaßen. Die verbleibenden Reserven bieten - in der Kernstadt und auch den Ortsteilen - kein ausreichendes Potenzial den hohen Bedarf decken zu können.
- Der Druck auf den Grundstücksmarkt wird durch Bauinteressentinnen aus dem Gemeindegebiet der Stadt Osterode am Harz sowie auch den Metropolregionen Hannover, Hamburg und Berlin weiter genährt.
- Der Bedarf an EFH-Bauflächen generiert sich ganz wesentlich aus dem typischen Lebensphasenmodell - Familiengründung und Errichtung eines Eigenheims. Parallel wächst auch die Nachfrage nach neuen Lebens-/Wohnkonzepten z.B. Tiny Houses



BAULANDKATASTER - WOHNBAULANDPOTENZIAL



Das Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - was macht es ?

Es erfasst Flächen, die sofort oder in absehbarer Zeit bebaut werden können, d.h. - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB oder – in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil gem.§ 34 BauGB oder - Wohnbauflächenpotenziale mit B-Plan Erfordernis.

Ein Baulandkataster -

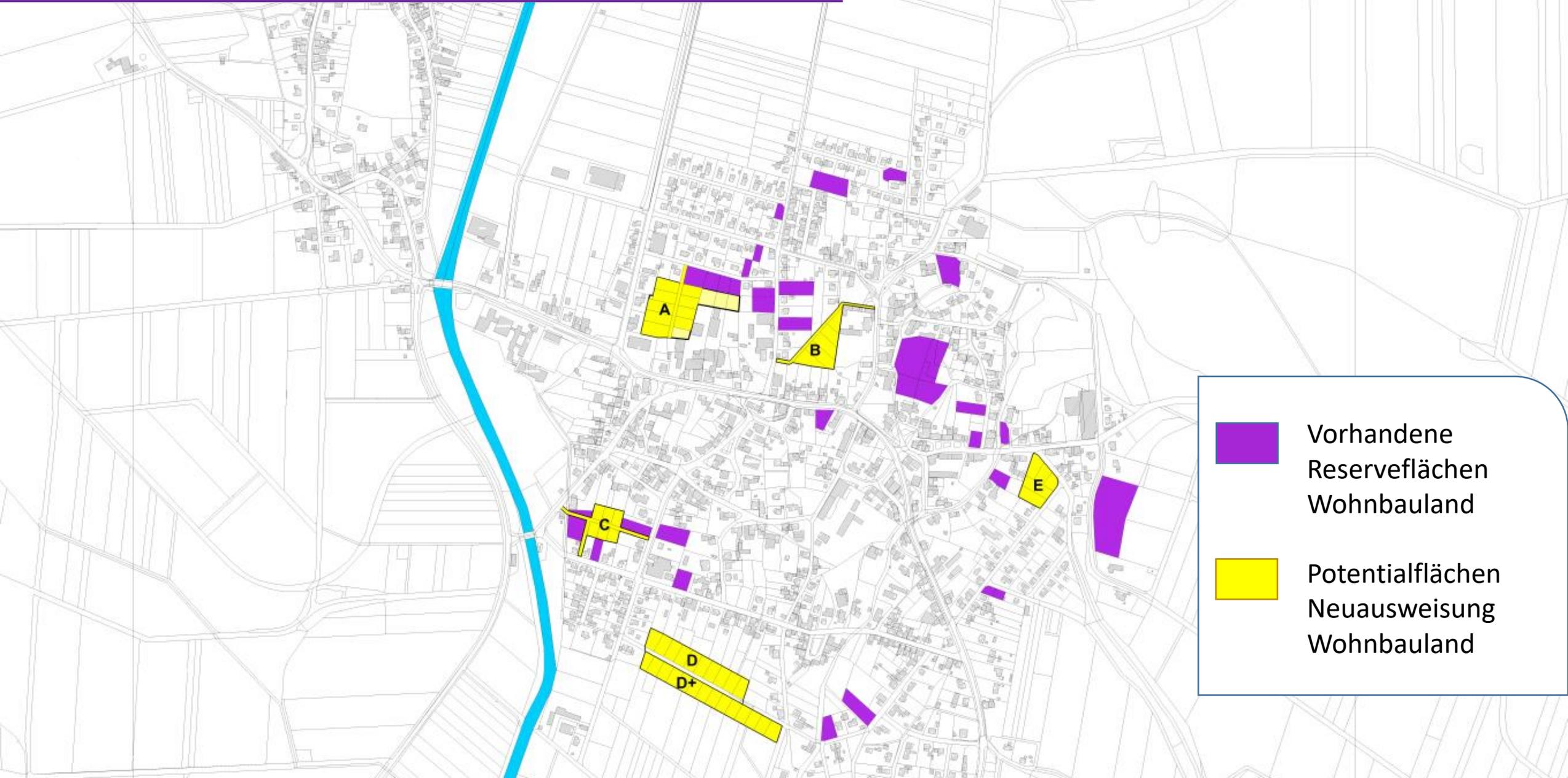
- dient als (erste) Grobinformation über mögliche Bebaubarkeit mit Wohnbauten
- Aufnahme der Flächen erfolgt ohne jegliche Verbindlichkeit
→ die konkret zulässige Maß der Bebauung muss im Einzelfall geklärt werden (z.B. über einen formalen Bauvorbescheid)
- Erfassung im Kataster begründet noch keine Verkaufsbereitschaft bzw. Verkaufsverpflichtung der Grundstücksbesitzenden.
→ derzeit ist dazu auch keine Abfrage durch die Stadt geplant.
- Aus Gründen des Datenschutzes wird die Stadt keine Kontaktdaten von privaten Grundstückseigentümerinnen weitergeben. Demgegenüber wird jedoch angeboten den Kontakt Datenschutzkonform herzustellen.
- Den Grundstückseigentümerinnen steht das Recht zu, gegen Darstellung Ihres Grundstücks im Kataster ohne Angaben von Gründen zu widersprechen. Ebenso ist ein formloser Antrag auf Aufnahme von Flächen möglich.

BAULANDKATASTER OSTERODE AM HARZ

An aerial photograph of Osterode am Harz, Germany. The image shows a central residential area with a dense network of streets and buildings, surrounded by extensive agricultural fields. A river, likely the Harz, flows through the center of the town. The fields are divided into various plots, some of which are green, indicating active cultivation, while others are brown, suggesting fallow or harvested land. The overall landscape is a mix of urban and rural environments.

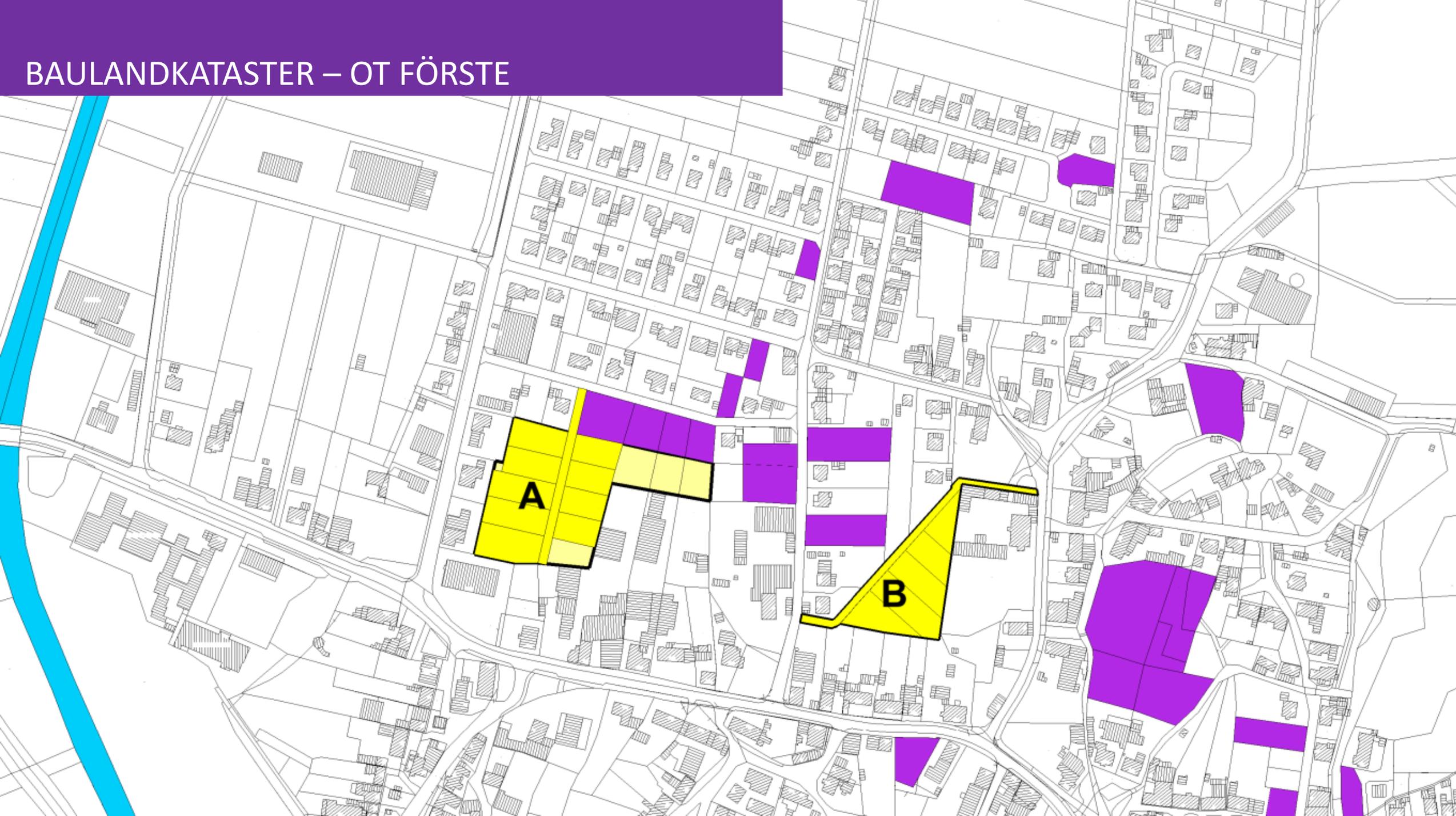
**Ortsteil
Förste/Nienstedt**

BAULANDKATASTER – OT FÖRSTE/NIENSTEDT

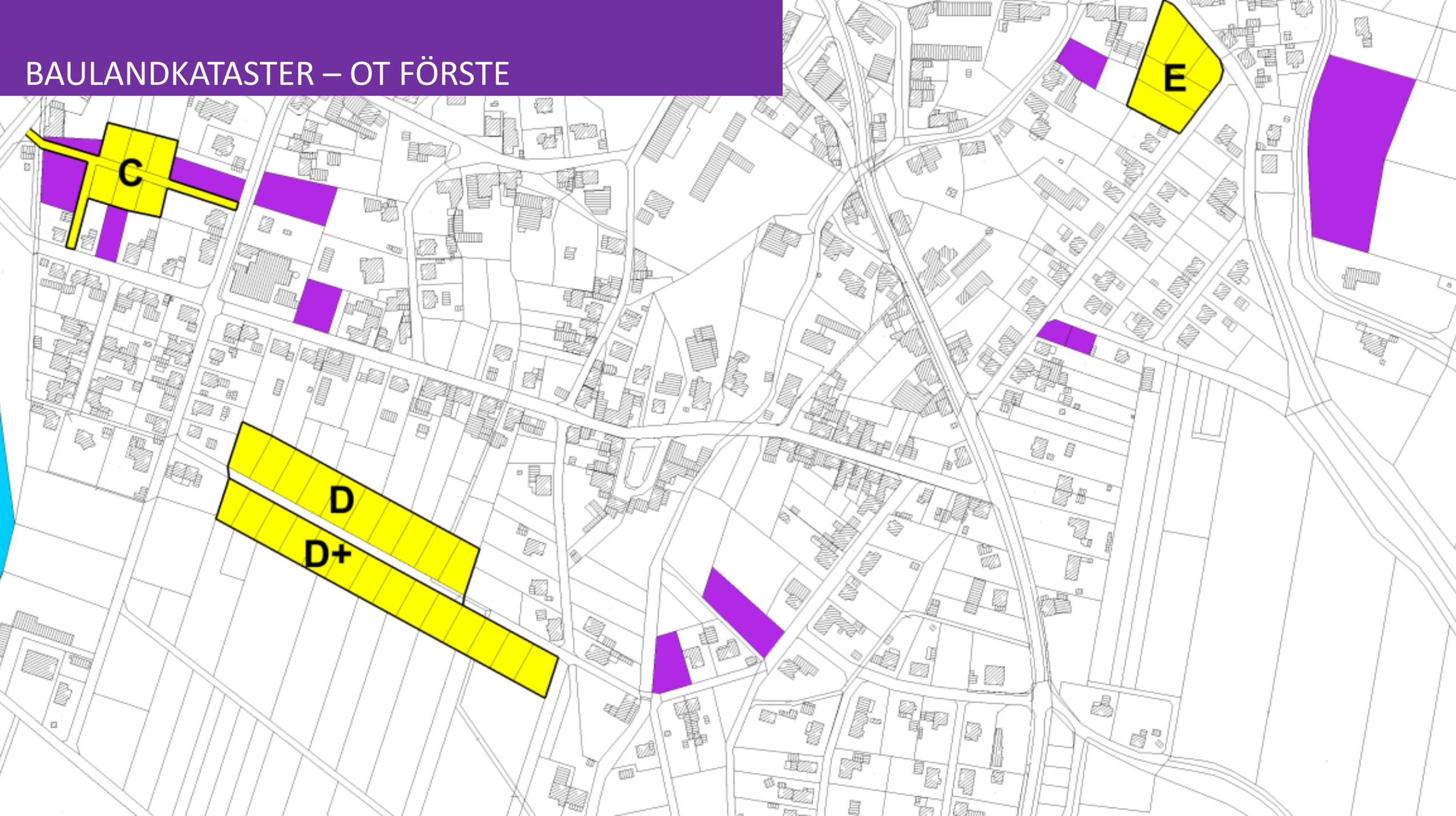


	Vorhandene Reserveflächen Wohnbauland
	Potentialflächen Neuausweisung Wohnbauland

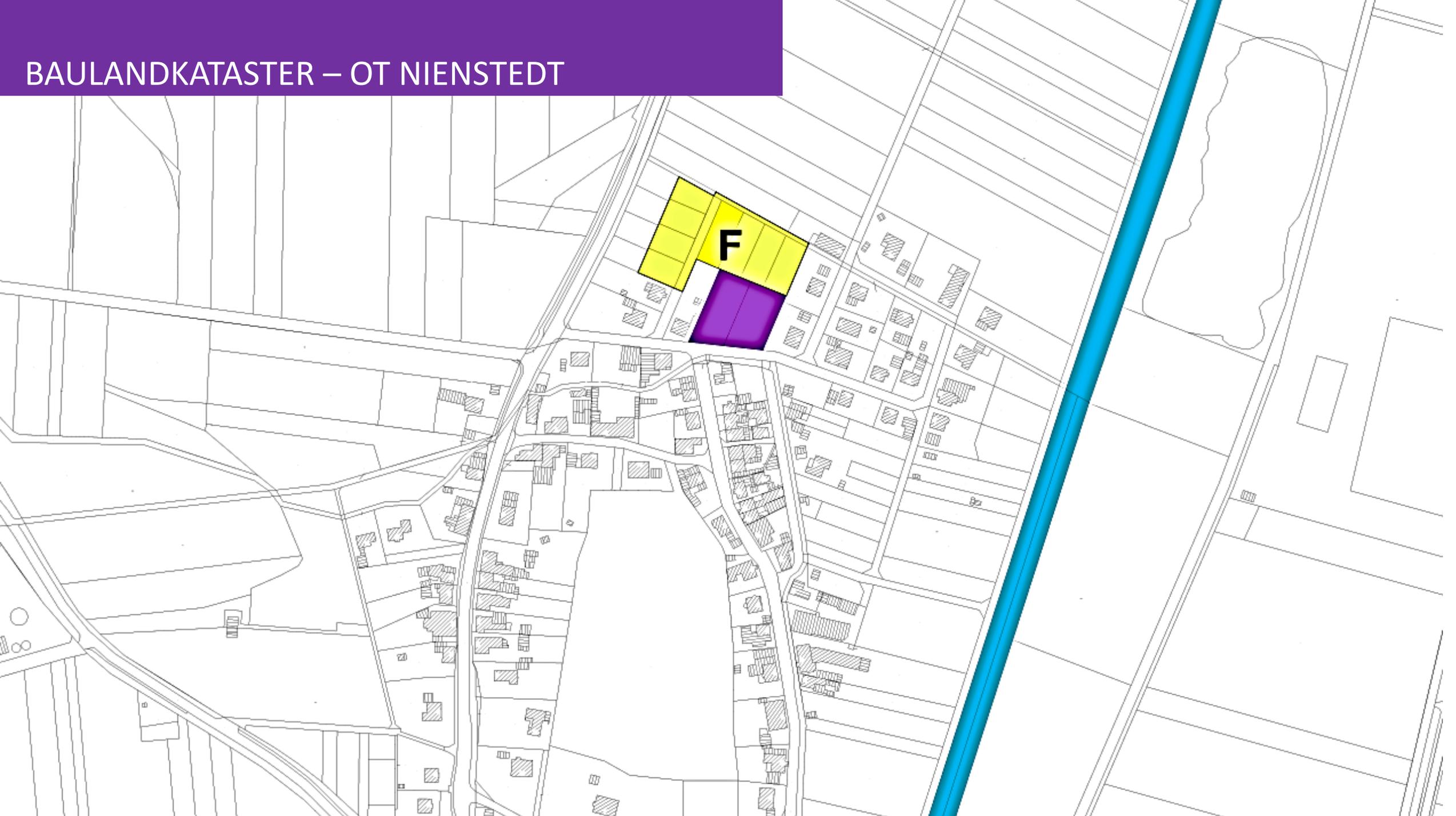
BAULANDKATASTER – OT FÖRSTE



BAULANDKATASTER – OT FÖRSTE



BAULANDKATASTER – OT NIENSTEDT



1.1 Planungsrecht gem. §30 BauGB

Ortslage	Planungsrechtliche Bewertung gem.	(Gemarkung Nienstedt) Straßenbez. Flur. Flurstück.	Bauplatzgröße in m ² (Flurstücke)	Anzahl Bauflächen
Im Kampe	B-Plan Förste Nr. 7 „Im Kampe“	<ul style="list-style-type: none"> (In den Kampwiesen 17) Flur 1; 66/17 	818 m ²	1
Fischerbucht	B-Plan Förste Nr. 7 2. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> (Fischerbucht); Flur 11; 106/3 	1.900 m ²	2-3
Auf dem Kampe, Auf der Worth, Am Schlagbaum, Höfestraße	B-Plan Förste Nr. 3 „Am Schlagbaum“ 1 u. 2. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> (Auf der Worth) Flur 11; 15 (Auf der Worth) Flur 11; 86/3 (Auf der Worth) Flur 11; 86/10 (Am Schlagbaum) Flur 11; 43 (Höfestraße 19) Flur 11; 45 	383 m ² 1.562 m ² 1.380 m ² 392 m ² 415 m ²	5
Höfestraße, Auf der Worth	B-Plan Förste Nr. 15 „Höfestraße“	<ul style="list-style-type: none"> (Auf der Worth) Flur 11; 71/2 (Auf der Worth) Flur 11; 70/2 (Förster Straße 148) Flur 11; 65 (Parzellierung noch nicht erfolgt) (Förster Straße 150) Flur 11; 64/2 (Parzellierung noch nicht erfolgt) (Förster Straße 158) Flur 11; 63 (ca. 3 Bauplätze möglich - Parzellierung noch nicht erfolgt)	ca. 540 m ² 1.109 m ² 1.150 m ² 1.240 m ² 3.000 m ²	8

Wassergasse/ Auf dem Bruch	B-Plan Förste Nr. 18 „Wassergasse“	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial für ca. 9 Baugrundstücke • Flur 11; 143, 144, 145, 146, 147 • (Erschließung und Parzellierung noch nicht erfolgt) 	8.432 m ² (ca.)	ca. 9
Neue Reihe / Pfingstanger	B-Plan Förste Nr. 2 „Auf dem Pfingstanger“	<ul style="list-style-type: none"> • (Neue Reihe) Flur 10; 130/2 • (Pfingstanger) Flur 10; 126/2 	628m ² 1.326 m ²	2
Sültebreite / Auf dem Platze	B-Plan „Neue Reihe“ B-Plan Förste Nr. 4 „Sültebreite“ (inkl. Änderung)	<ul style="list-style-type: none"> • (Neue Reihe) Flur 10; 132/5 • (Auf dem Platze 8) Flur 12; 213/1 • (Auf dem Platze) Flur 12; 211/3 	2.256 m ² 1.630 m ² 955 m ²	2 2
Mühlenstraße	B-Plan Förste Nr. 13 „Mühlenteich“	<ul style="list-style-type: none"> • (Mühlenstraße) Flur 11; 192 	564 m ²	1
Vor der Berge / Sülteweg	B-Plan Förste Nr. 1 „Sülteweg“	<ul style="list-style-type: none"> • (Vor dem Berge) Flur 12, 139 • (Vor dem Berge) Flur 12; 125 • (Sülte) Flur 12, 140 • (Sülte) Flur 12, 139 	312 m ² 711 m ² 312 m ² 318 m ²	4
Unter dem Salzenberge	B-Plan Förste Nr. 22 „Salzenberg-West“	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial für ca. 3-4 Baugrundstücke Flur 4, 63/1, 63/2, 62 (Parzellierung noch nicht erfolgt) 	7.685 m ² (ca.)	4

1.1 Planungsrecht gem. §34 BauGB

Ortslage	Planungsrechtliche Bewertung gem.	(Gemarkung Nienstedt) Straßenbez. Flur. Flurstück.	Bauplatzgröße in m ² (Flurstücke)	Anzahl Bauflächen
Schulbucht		<ul style="list-style-type: none"> (Bruchanger) Flur 1; 103 (Bruchanger) Flur 1; 102 	<p>2060 m²</p> <p>2060 m²</p>	2

1.2 Planungsrecht gem. §34 BauGB

<p>Sonstiges Wohnbauland im Innenbereich</p>	<p>Einzelparzellen im Ortsteil Förste</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (Neue Reihe) Flur 12; 47/4 • (Neue Reihe 23) Flur 12; 225 • (Neue Reihe) Flur 12; 224 • (Mühlenanger) Flur 12; 251 • (Mühlenanger) Flur 12; 253/6 • (Mühlenstraße) Flur 11; 199/6 • (Mühlenstraße) Flur 11; 199/1 (Abgrenzung erf.) • (Förster Straße) Flur 12; 8/29 • (Am Gut) Flur 11; 120/4 • (Pfungstanger) Flur 12; 39/2 	<p>935 m² 799 m² 712 m² 588 m² 620 m² 610 m² 1.022 m² 833 m² 1.828 m² 1.562 m²</p>	<p>10</p>
---	---	--	--	------------------

Verbleibendes Wohnbauflächenpotential (Förste + Nienstedt) mit bestehendem Baurecht

53

2. Wohnbaulandflächenpotentiale (Planerfordernis verbindliche / vorbereitende BPL)

Bez. Plandarstellung	Bezeichnung	Aktuelle Lage in der Gemarkung Förste	Gesamtfläche ca.	Anzahl potentielle Bauplätze
A	Höfesstraße	Flur 11; 63	10.800 m ²	min. 10
B	Förster Straße	Flur 11; 75/2: 79/4	3.100 m ²	min. 5
C	Neue Reihe	Flur 10; 130/4, 129/2 (tlw.), 129/4 (tlw.)	3.250 m ²	min. 6
D	Neue Reihe SÜD	Flur 12; 268/1, 267, 266/1, 265 261, 263 (alle tlw.)	13.000 m ²	min. 10
D+	Neue Reihe SÜD +	Flur 12; 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 76,78,80/4 (alle tlw.)		min. 14
E	Grabenstraße	Flur 11; 227 (tlw.)	4.030 m ²	min. 5

Gesamtpotential Neuausweisung Wohnbauflächen

50

2. Wohnbaulandflächenpotentiale (Planerfordernis verbindliche / vorbereitende BPL)

Bez. Plandarstellung	Bezeichnung	Aktuelle Lage in der Gemarkung Nienstedt	Gesamtfläche ca.	Anzahl potentielle Bauplätze
F	Bruchanger	Flur 1; 108, 107, 106, 105, 104/2, 94/2, 102, 103 (tlw.)	4.870 m ²	min. 8

Gesamtpotential Neuausweisung Wohnbauflächen

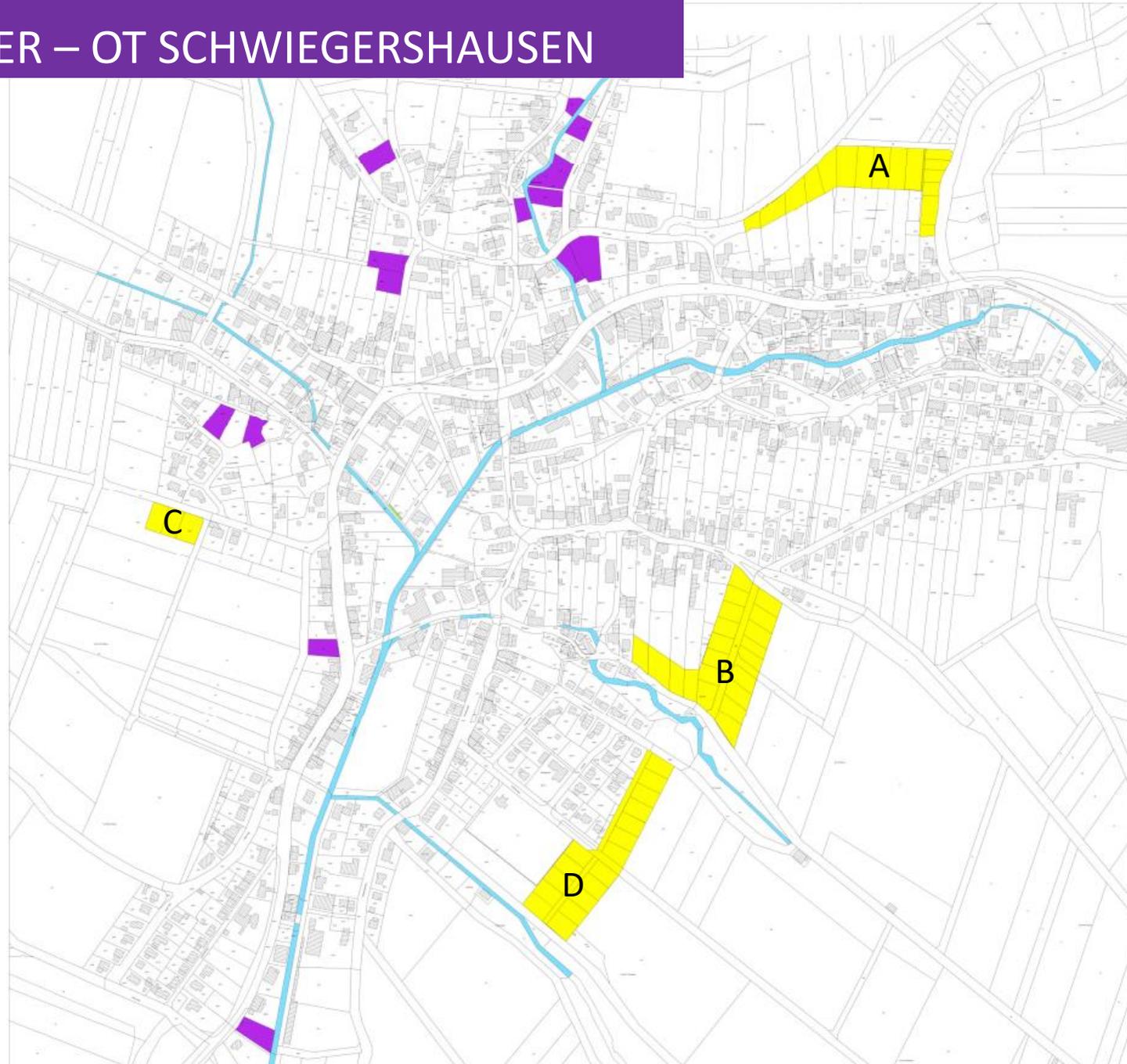
8

BAULANDKATASTER OSTERODE AM HARZ

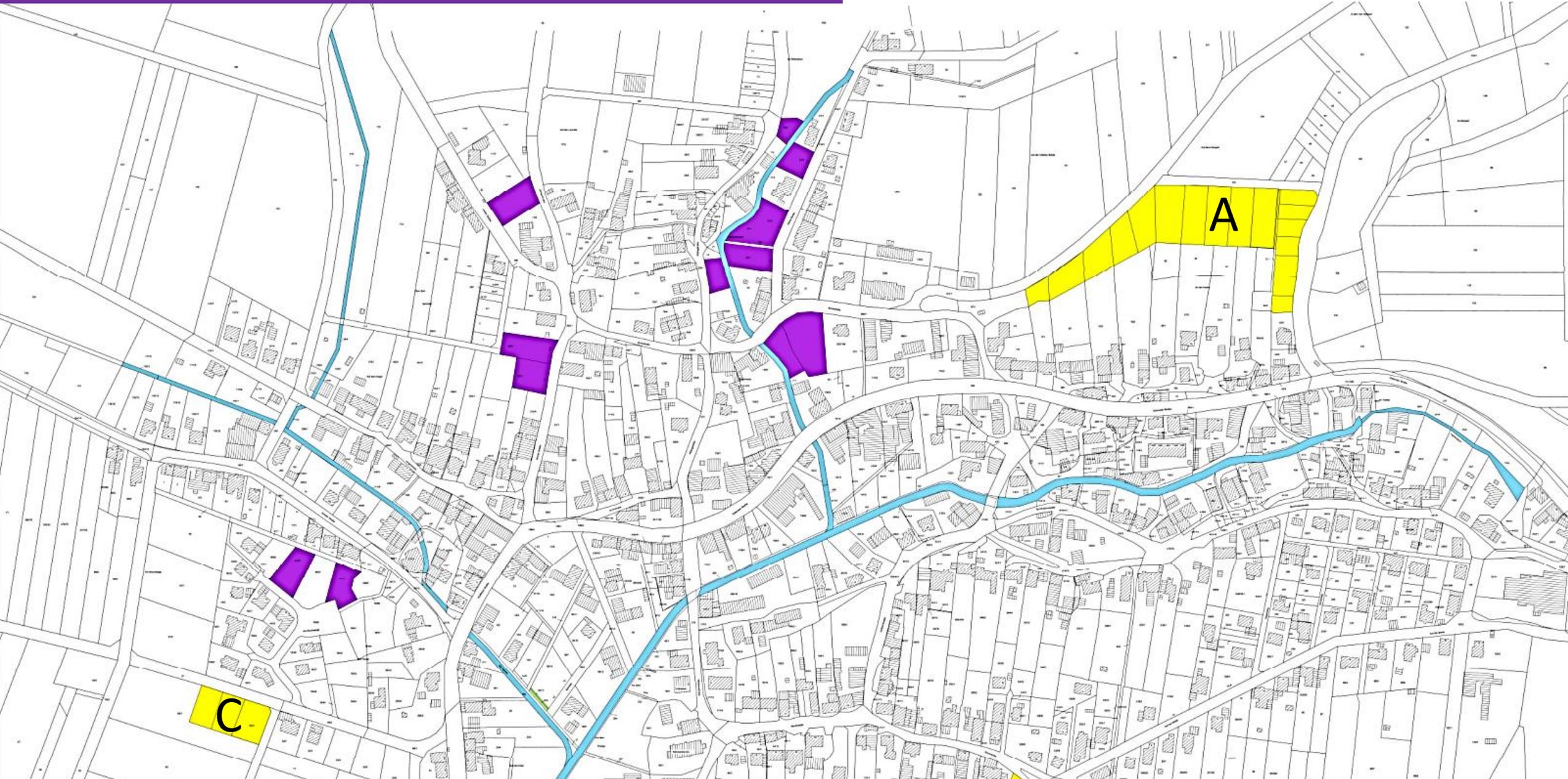


**Ortsteil
Schwiegershausen**

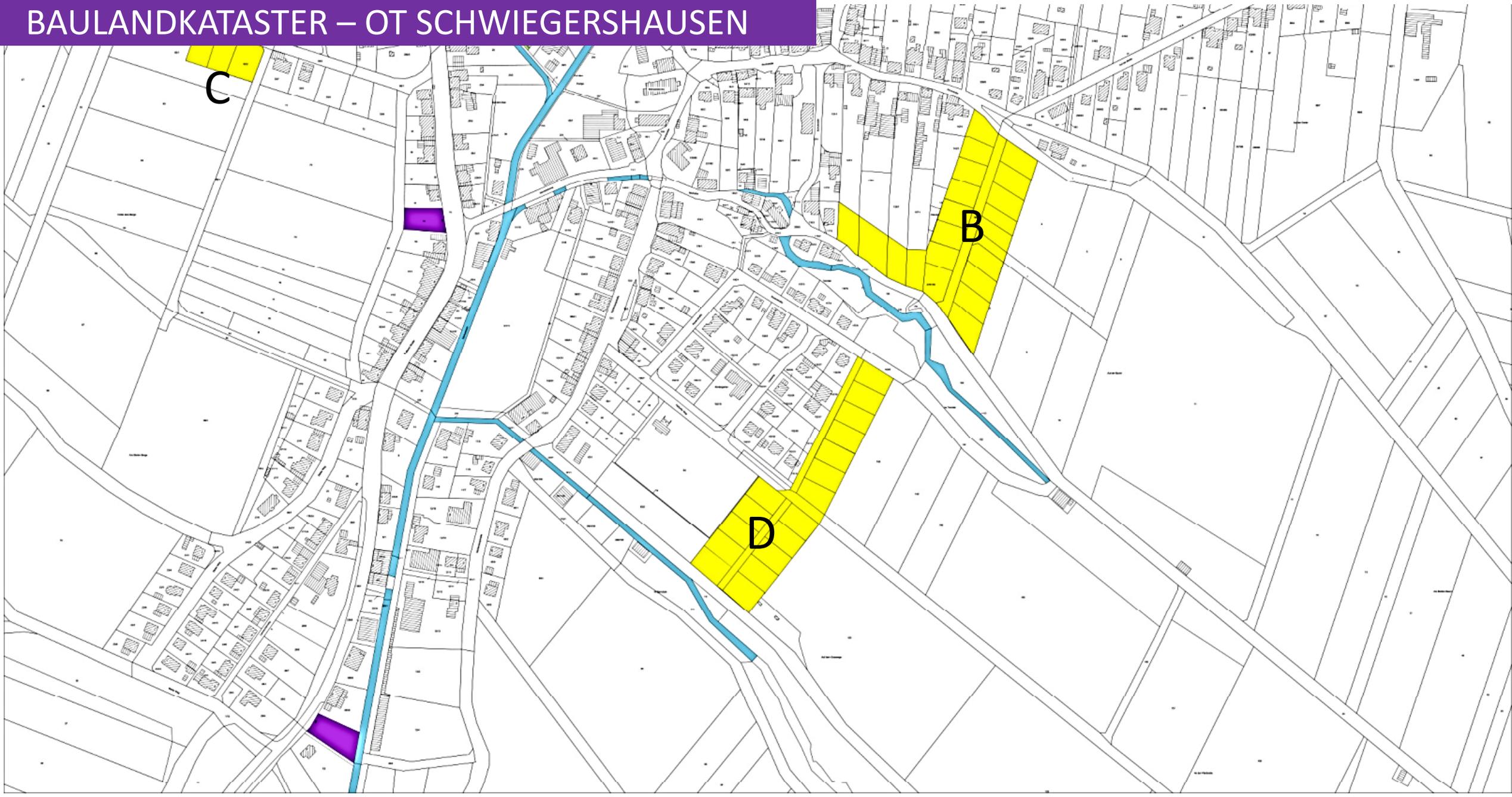
BAULANDKATASTER – OT SCHWIEGERSHAUSEN



-  Vorhandene Reserveflächen Wohnbauland
-  Potentialflächen Neuausweisung Wohnbauland



BAULANDKATASTER – OT SCHWIEGERSHAUSEN



1.1 Planungsrecht gem. §30 BauGB

Ortslage	Planungsrechtliche Bewertung gem.	(Gemarkung Schwiegershausen) Straßenbez. Flur. Flurstück.	Bauplatzgröße in m ²	Anzahl Bauflächen
Im Röthenken		<ul style="list-style-type: none"> (Rötingstraßen) Flur 8; 19/2 (tlw.) 19/3 	311 m ²	1
Rötingstraße		<ul style="list-style-type: none"> Rötingstraßen) Flur 8; 25 	457 m ²	2
Weiße Breite		<ul style="list-style-type: none"> (Weiße Breite) Flur 8; 22/1 	820 m ²	1
		<ul style="list-style-type: none"> (Weiße Breite) Flur 8; 21/5 	1162 m ²	1
		<ul style="list-style-type: none"> (Weiße Breite) Flur 8; 21/3 	577 m ²	1
Brinkstraße		<ul style="list-style-type: none"> (Brinkstraße) Flur 14; 324/158 	1522 m ² 2151 m ² (ca. 1000m ² Baugrundstück)	2
Wulftener Straße		<ul style="list-style-type: none"> (Wulftener Straße) Flur 11, 39 	750 m ²	1
Ührder Straße		<ul style="list-style-type: none"> (Ührder Straße) Flur 14; 89/6 	1722 m ²	1
Ührder Straße	Abrundungssatzung Nr. 2 Schwiegershausen	<ul style="list-style-type: none"> (Ührder Straße) Flur 14; 11/9 	1023 m ²	1

1.2 Planungsrecht gem. §34 BauGB

Am Bruchwege	B-Plan „Am Bruchweg“	• (Am Bruchwege) Flur 11; 18/36; 18/38	892 m ² 728 m ²	2
Lehmkuhlenweg	B-Plan „Am steilen Berge“	• (Lehmkuhlenweg 9) Flur 10; 28/8	1058 m ²	1

Verbleibendes Wohnbauflächenpotential mit bestehendem Baurecht

14

2. Wohnbaulandflächenpotentiale (Planerfordernis verbindliche / vorbereitende BPL)

Bez. Plandarstellung	Bezeichnung	Aktuelle Lage in der Gemarkung Schwiegershausen	Gesamtfläche ca.	Anzahl potentielle Bauplätze
A	Schwiegershausen „Am Kempel“	Flur 8; 86, 85, 84, 83, 78/1 146/77, 145/77, 71, 143/70 144/70, 72, 73, 74, 75, 41 (tlw.)	11.390 m ²	min. 17
B	Schwiegershausen „Teichtal“	Flur 12; 142/5, 275/145, 145/1, 277/145, 278/145, 279/145, 137/1 (tlw.), 135/1 (tlw.), 128/1 (tlw.) 127/1 (tlw.). Flur 4; 76, 75, 74, 73, 72, 7 (tlw.), 71, 70/1, 248/69, 68, 67	13.160 m ²	min. 21
C	Schwiegershausen „Am Bruchwege Südwest“	Flur 27; 62/2, 62/1(tlw.)	2.130 m ²	min. 3
D	Schwiegershausen „Hinter dem Friedhof“	Flur 25; 122 (tlw.), 144, 145, 146, 147, 148 (tlw.)	10.670 m ²	min. 17