

*Kinder, Ulrich; Steinführer, Annett; Wandzik, Carolin; Giesel, Flemming; Schauer, Milena:*

## **Reurbanisierung in nordwestdeutschen Mittelstädten – Zusammenfassung und Ausblick**

URN: urn:nbn:de:0156-4233215



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 341 bis 344

Aus:

*Schlich, Dietmar (Hrsg.):*

**Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf  
nordwestdeutsche Städte und Regionen.**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 27

Ulrich Kinder, Annett Steinführer, Carolin Wandzik, Flemming Giesel,  
Milena Schauer

## REURBANISIERUNG IN NORDWESTDEUTSCHEN MITTELSTÄDTEN – ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

### 1 Einleitung

Reurbanisierung – allein ein großstädtischer Trend? Mitnichten. „Zurück in die Städte“ bedeutet vor allem eine Stärkung der zentralen Lagen, eine Konzentration auf die Kerne. Endlich folgt das Wohnungsmarktgeschehen, so scheint es, dem Leitbild der Stadt- und Regionalplaner. Kurze Wege und die Nähe zu sozialer und kultureller Infrastruktur werden als Standortfaktor bei der Wohnortwahl bedeutender – sowohl für doppelverdienende Familiengründer als auch für die *silver ager* auf der Suche nach dem Altersruhesitz.

Neben dem Faktor der Nähe zum Arbeitsplatz treten weitere Faktoren in den Mittelpunkt bei der Frage, wo jemand wohnen und leben möchte. Hier treffen sich jüngere und ältere Menschen in ihren Präferenzen: die Nähe zu Kita und Schule einerseits, zu Arzt und Generationentreffpunkt andererseits. Vielfach besteht der Wunsch nach einem ruhigen, aber doch lebendigen Wohnumfeld möglichst nahe dem ökonomischen und kulturellen Zentrum einer Stadt mit den Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitangeboten, welche die Lebensqualität entscheidend mitprägen.

Dieser Mix findet sich auch in Mittelstädten und kleineren Mittelzentren.<sup>1</sup> Diese sind meist überschaubar und doch (in Maßen) auch urban, oft nichts für die Menschen in der Ausbildungs- und Studienphase und auch nichts für die Start-ups und Universitätsausgründungen, aber doch attraktiv für die oben beschriebenen nicht mehr so ganz Jungen und noch nicht so ganz Alten.

### 2 Reurbanisierung – häufig, aber nicht immer

Sowohl in Celle als auch in Nordhorn als zwei der hier vorgestellten Beispielstädte lässt sich der Reurbanisierungstrend belegen. Trotz vor noch nicht langer Zeit negativen Bevölkerungsprognosen ist die Einwohnerzahl nachweisbar gewachsen. Auch die Zukunftsprojektionen sind wieder positiv und sagen weitere Zuwächse voraus. Wie lange dieser Trend allerdings anhalten mag, ist unklar. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist wie fast überall in Deutschland weiter negativ. Ein auch zukünftiges Wachstum der Städte setzt also weiteren Zuzug von außen voraus.

---

1 Die von der Arbeitsgruppe ebenfalls punktuell betrachteten Kleinstädte (s. Beitrag Steinführer/Kohring in diesem Band) werden im Folgenden nicht systematisch berücksichtigt. Für diesen Siedlungstyp ist auf anhaltende Forschungsdefizite zu verweisen.

Die Stadt Rendsburg ist stattdessen in den letzten Jahren weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Dieser ist neben einem negativen natürlichen Saldo auf Wanderungsverluste an die meisten Umlandgemeinden zurückzuführen. Interessant ist, dass weiterhin vor allem junge Familien und ältere Menschen (65+) aus der Stadt in das Umland gezogen sind – also gerade die Zielgruppen, die als wichtige Träger der Reurbanisierung gelten. Reurbanisierungsprozesse sind hier nicht sichtbar. Die 2015 ermittelte Bevölkerungszunahme war der besonderen Situation durch die Flüchtlinge geschuldet.

In den untersuchten kleineren Mittelzentren Niedersachsens (einschließlich kleiner Mittelstädte) ist bei einem Drittel eine im weiteren Sinne verstandene Reurbanisierung zu beobachten. Angesichts aktuell noch geringer quantitativer Ausprägungen wurden diese jedoch nicht als Reurbanisierung im engeren Sinne gewertet. Hier sind neben Familien häufig ältere Menschen die Treiber eines Bedeutungsgewinns der Städte als Wohnstandorte, der sich in Form verstärkter Zuzüge in die Kernstädte äußert. Als wichtige Treiber werden die kleinräumigen Konzentrationen von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in den Kernen der Mittelzentren vermutet. Deutlich wurde vor allem, dass die sich hartnäckig haltende Vorstellung, dass Menschen im Alter nur im Ausnahmefall bzw. nur unfreiwillig umziehen, unbedingt zu revidieren ist.

### **3 Maßnahmen und Strategien**

Wie reagieren die einzelnen Städte auf die aktuelle Entwicklung? Gerade in den kleineren Kommunen, aber nicht nur dort, werden – sowohl gesteuert durch die Städte als auch getrieben durch das Marktgeschehen – zunehmend Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der medizinischen Versorgung, des Wohnens und der Altenbetreuung in den Kernstädten angesiedelt und konzentriert, was zu einer Ausdünnung der Angebote in den Ortsteilen und umliegenden Dörfern führt.

Innenentwicklung zur Ausnutzung der städtischen Potenziale in zentralen Lagen steht planerisch hoch im Kurs. Mit Innenentwicklungskatastern wird versucht, einen systematischen Überblick über Flächenpotenziale in zentralen bzw. integrierten Lagen zu gewinnen. Durch Flächenaktivierungsmaßnahmen verschiedenster Art von Eigentümeransprachen über Konversionsmaßnahmen bis zu Bebauungsplänen mit dem Ziel der Nachverdichtung wird versucht, das Potenzial zu heben. Dabei kommen neben den quantitativen auch zunehmend qualitative Aspekte zum Tragen – z. B. beim Thema der Grün- und Freiflächenversorgung und -gestaltung.

Ergänzt wird dieser Ansatz durch die gerade im interkommunalen Wettbewerb aus Sicht der Städte und Gemeinden immer noch unverzichtbaren Flächenausweisungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese sind als Ortsteilarrondierung möglichst dort vorzusehen, wo sowohl Infrastruktur als auch ein möglichst intaktes Dorf- bzw. Ortsteilleben vorhanden ist. Eine reine verdichtete Innenentwicklungsstrategie scheint in diesen Mittelstädten abseits der Metropolen aufgrund der Wohnwünsche der Bevölkerung einerseits und der Flächenangebote gerade auch im direkt angrenzenden Umland andererseits wenig realistisch.

Dieses wird besonders deutlich am dargestellten Konversionsprojekt Eiderkaserne in Rendsburg. Um die Abwanderung zukünftig zu verringern und Bevölkerungsgewinne zu erzielen, wird hier ein attraktives und bedarfsgerechtes innerstädtisches Wohngebiet mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität realisiert. Als wichtige Zielgruppen wurden Eigentumsbildner zwischen 18 und 45 Jahren, Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 45 und 59 Jahren sowie Seniorenhaushalte (60+) definiert. In den insgesamt 340 neuen Wohneinheiten entstehen Wohnangebote, die bisher in diesem Umfang nicht in der Stadt vorhanden sind. Es wird ein Nutzungsmix aus Bildung, Kultur, Gesundheit und Wohnen angestrebt. Für das Wohnen werden vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Marktes im Neubausegment eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen. Diese soll als kleinteilige Kombination von Bebauungstypen mit einem Schwerpunkt auf verdichteten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu zehn Wohneinheiten erfolgen, um eine gemischte Sozial- und Altersstruktur der Bewohner zu ermöglichen.

Die in Großstädten klassische Vorgehensweise einer stark verdichteten Bebauung in Umnutzungs- und Konversionsgebieten kann also nicht ohne Weiteres auf Mittelstädte übertragen werden. Hier kann schon ein bunter Mix an Nutzungen auch in weniger verdichteter Bauweise zur Stärkung der zentralen Bereiche und zur verringerten Außenentwicklung beitragen. Ob damit Abwanderungsprozesse ins Umland gestoppt und dauerhaft Reurbanisierungstendenzen eingeleitet werden können, ist an diesem Beispiel noch offen. Die Hoffnung allerdings besteht.

#### **4 Rahmenbedingungen**

Starke Wirtschaftsstandorte helfen, den Trend zurück in die Mittelstädte zu stärken. Einpendlerüberschüsse weisen auf noch nicht komplett erschlossene Bevölkerungspotenziale hin. Die derzeit gute Wirtschaftslage kann den Trend weiter unterstützen. Pendlerbefragungen sehen durchaus Potenzial für weiteres Bevölkerungswachstum bei marktgerechten Wohnangeboten. Das gegenüber den Metropolen deutlich günstigere Miet- und Kaufpreinsniveau lockt weitere potenzielle Neubürger an. In der Nähe größerer Städte, einer Landesgrenze oder von Metropolregionen können sich durchaus Überlalleffekte aus überhitzten Wohnungsmärkten ergeben.

Schwierig bleibt in den Mittelstädten die Sicherung der vormals bedeutenden Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Trotz immer noch hoher Zentralitätskennziffern leiden die Innenstädte unter dem Wachstum des Internethandels ebenso wie unter der Zunahme randstädtischer, aber auch zentral gelegener Einkaufszentren. Dazu kommen in den historischen Stadtzentren schwierige Ladenzuschnitte aufgrund historischer Bausubstanz sowie hausgemachte Probleme der mangelnden Geschlossenheit des innerstädtischen Einzelhandels.

Auch das Fehlen von Hochschul- und Universitätseinrichtungen ist ein struktureller Standortnachteil vieler Mittelstädte. Dadurch fehlen die so wichtigen jungen Leute und deren Impulse für ein lebendiges Stadtleben – vor allem im kulturellen Bereich

sowie bei den Unternehmensgründungen. Dieser Nachteil lässt sich kaum kompensieren und ist nicht zu unterschätzen.

## 5 Stadt und Region

Interkommunale Zusammenarbeit, wie z. B. im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg oder im Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover unter Beteiligung der Stadt Celle, ist weiterhin ein wichtiger Ansatzpunkt für eine gemeindeübergreifende Stadt- und Regionalentwicklung passend zu den realen Verflechtungsräumen. Freiwillige Zusammenschlüsse stärken das Verständnis füreinander und tragen zumindest dazu bei, informelle überörtliche Konzepte und Planwerke als strategische Grundlage zu entwickeln. Die Verschränkung von freiwilliger Kooperation und formaler Regional- und Landesplanung ist allerdings in den meisten Fällen weiterhin ausbaufähig. Insbesondere eine abgestimmte Siedlungs-, Flächen- und Wohnungsmarktentwicklung scheitert häufig am fehlenden politischen Willen mindestens einzelner Beteiligten.

Für einen gelenkten Reurbanisierungsprozess gerade zur Stärkung der zentralen Orte ist eine vertiefende Zusammenarbeit aller Akteure unverzichtbar. Der aktuelle Flächenentwicklungsplan der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist ein Beispiel für ein freiwilliges und verbindliches Abstimmungsinstrument zur wohnbaulichen und gewerblichen Flächenentwicklung der beteiligten 13 Städte und Gemeinden. Hier könnte ein weiteres Arbeitsfeld für die mittlerweile bundesweit etablierten Metropolregionen liegen.

## 6 Ausblick

Mittelstädte haben bislang weder in der allgemeinen Stadtforschung noch in Reurbanisierungsuntersuchungen besondere Aufmerksamkeit erfahren. Als städtische Zentren erfüllen sie für ihr Umland eine wesentliche Rolle in funktionaler und symbolischer Hinsicht – und wie gezeigt, gewinnt diese für einzelne Bevölkerungsgruppen aktuell an Bedeutung. Auch angesichts der veränderten Rahmenbedingungen in vielen Agglomerationen – mit wachsenden Knappheiten auf den Immobilienmärkten sowie teils deutlichen Preissteigerungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment – ist von veränderten Wohnstandortentscheidungen zugunsten von Mittelstädten auszugehen. Beide Aspekte lassen weitere Zentralisierungs- und Reurbanisierungstendenzen erwarten. Diese erfordern vertiefte wissenschaftliche Untersuchungen über die Trägergruppen, sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Folgen für Wohnungsmärkte und Stadtgesellschaften. Wenn die Wanderungsmotive herausgearbeitet werden, kann die Stadtplanung die Bedarfe besser erkennen und damit zielgenauer auf Entwicklungen reagieren. Außerdem hilft das Wissen um die Motive, das Zusammenspiel in einer attraktiven Mittelstadt zwischen Wirtschaft, Einzelhandel und Wohnungsmarkt zu verstehen. Zu einer attraktiven Mittelstadt gehört auch die Bewahrung einer ansprechenden städtebaulichen Gestalt. Außerdem sind regional abgestimmte und aktive Konzepte der Städte zur quantitativen und qualitativen Steuerung der Reurbanisierung erforderlich.