
SOTTRUM 2030

Integriertes Entwicklungskonzept
Sottrum, Stuckenborstel und Everinghausen

HERZLICH WILLKOMMEN!

Dialogforum

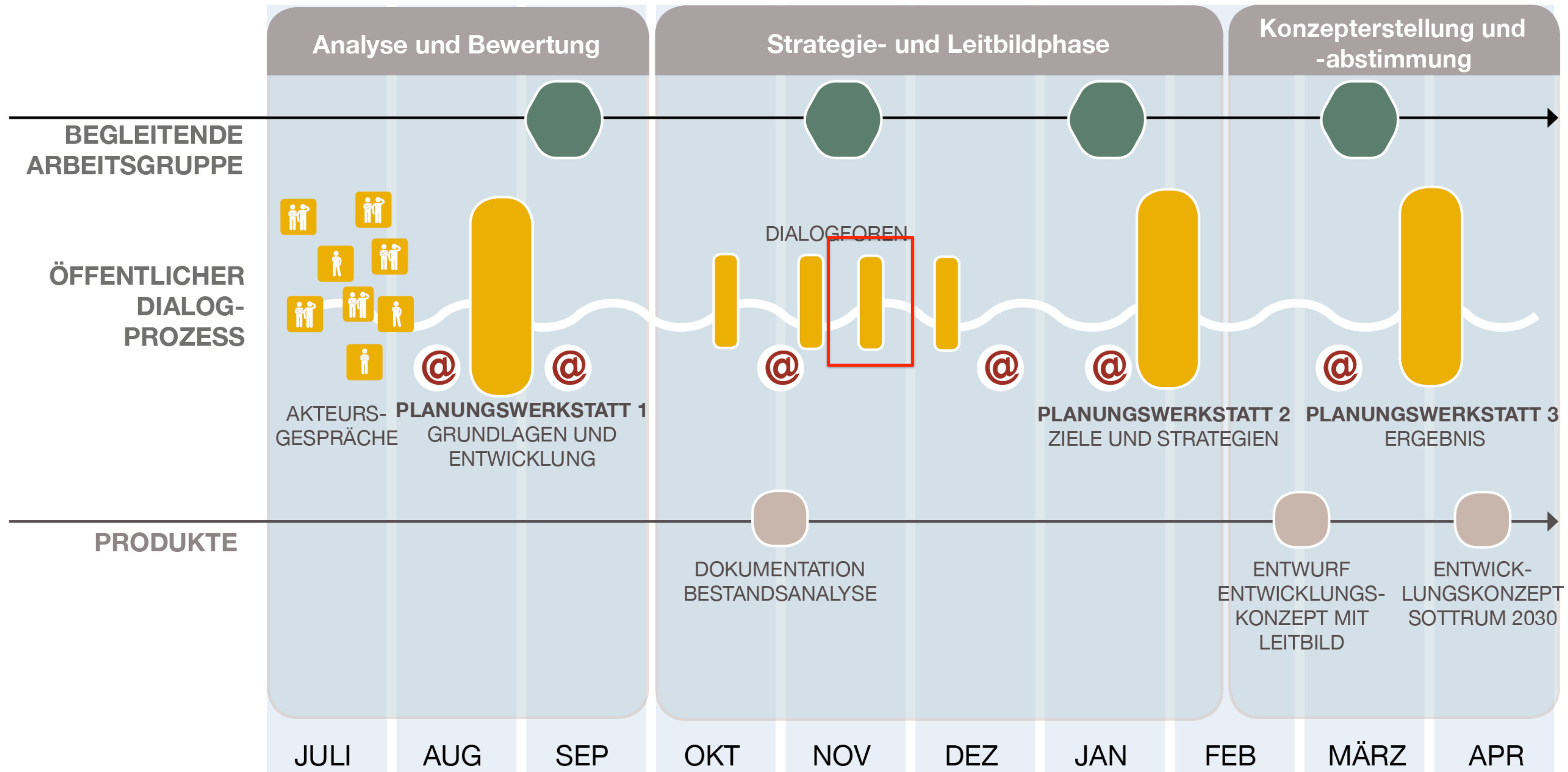
„Wohnbedarfe und Wohnansprüche“

am 13.11.2019 im Heimathaus Sottrum

Ablauf

1. Begrüßung
2. Überblick Gesamtprozess und Dialogforen
Rahmenbedingungen im Handlungsfeld Wohnen
3. Arbeitsgruppen:
 - Leitlinien der Wohnungsbauentwicklung
 - Wohnungsbedarfe und qualitative Anforderungen an neue Wohnungsbauvorhaben
4. Ergebnisse AGs, Rückfragen und Diskussion
5. Ausblick

Zeitplan Prozess Sottrum 2030



@ Aktualisierung Internet

Dialogforen

Themen aus allen Arbeitsschritten heraus entwickelt:

- ▶ 1. Ortskern, Mittwoch, 16.10.2019
- ▶ 2. Freiraum und Umwelt, Mittwoch, 06.11.2019
- ▶ 3. Wohnbedarfe und Wohnansprüche, Mittwoch, 13.11.2019
- ▶ 4. Jugendliche – Termin wird noch festgelegt

Handlungsfeld Wohnen

Wieviel und wo soll gebaut werden?

Welche Wohnungen werden gebraucht?

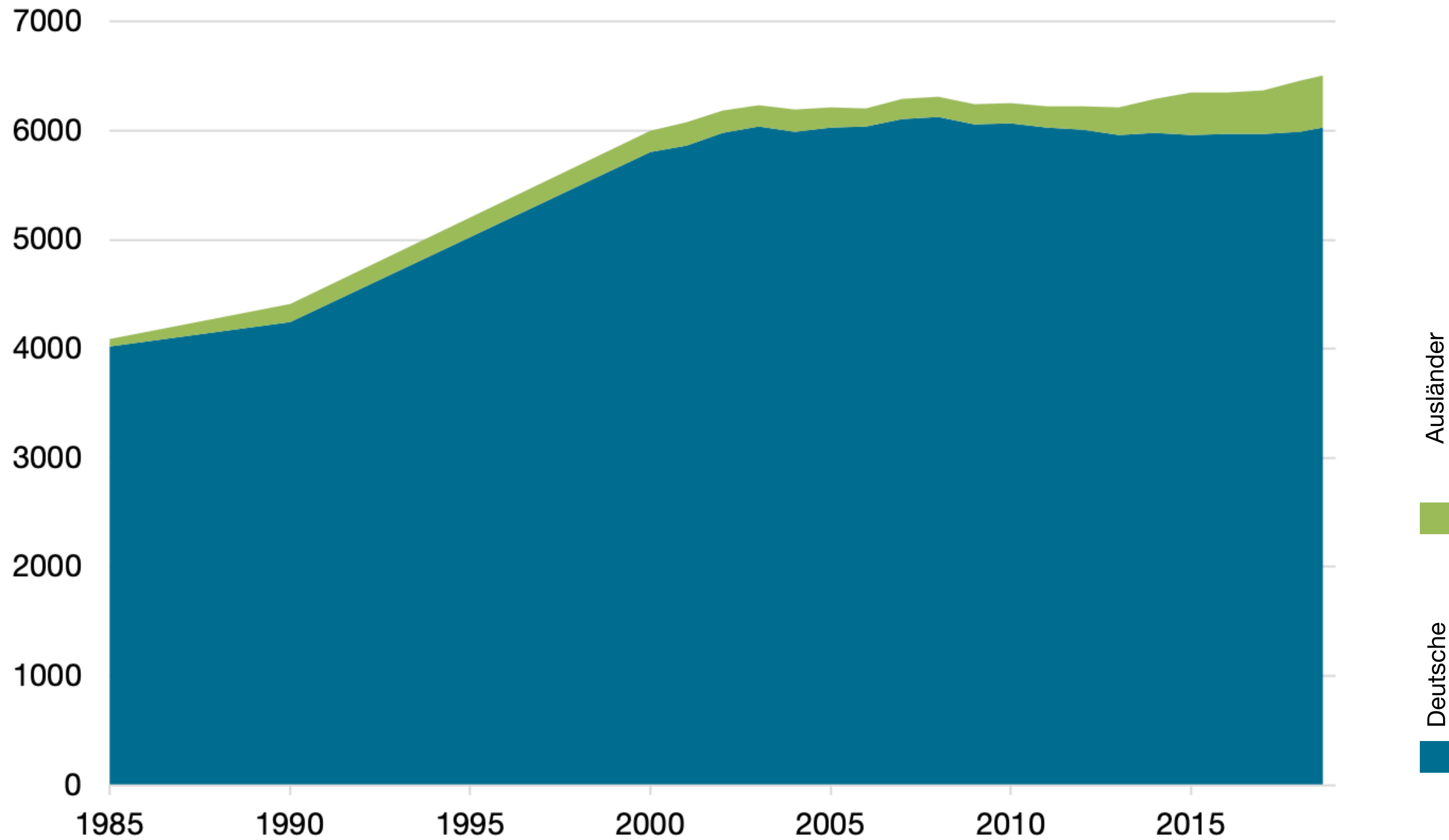
Wie soll gebaut werden?

Wieviel und wo soll gebaut werden?

Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung (rückblickend)

Quelle: Gemeinde Sottrum, Darstellung: eigene



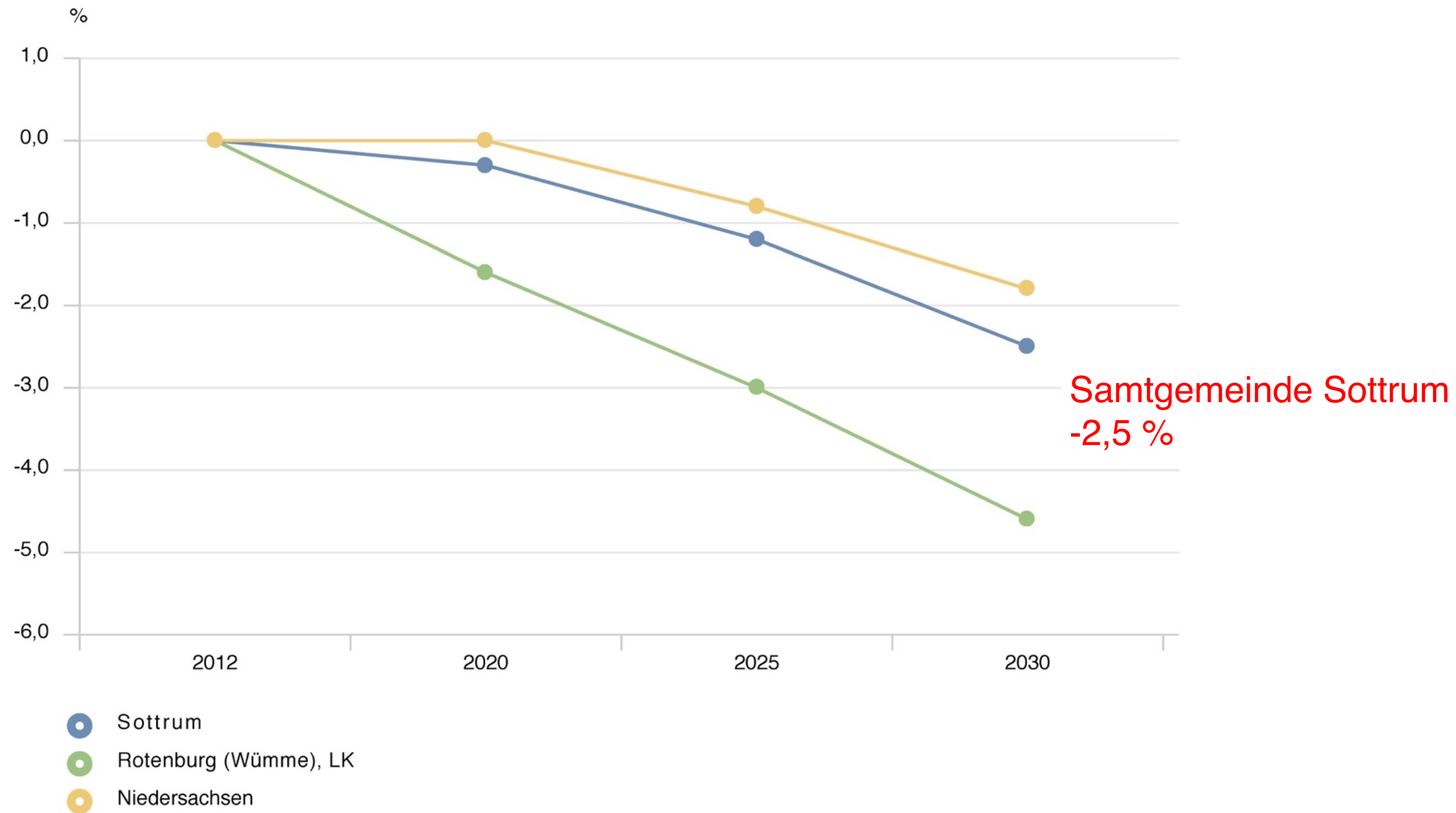
Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%), Samtgemeinde Sottrum

Quelle www.wegweiser-kommune.de

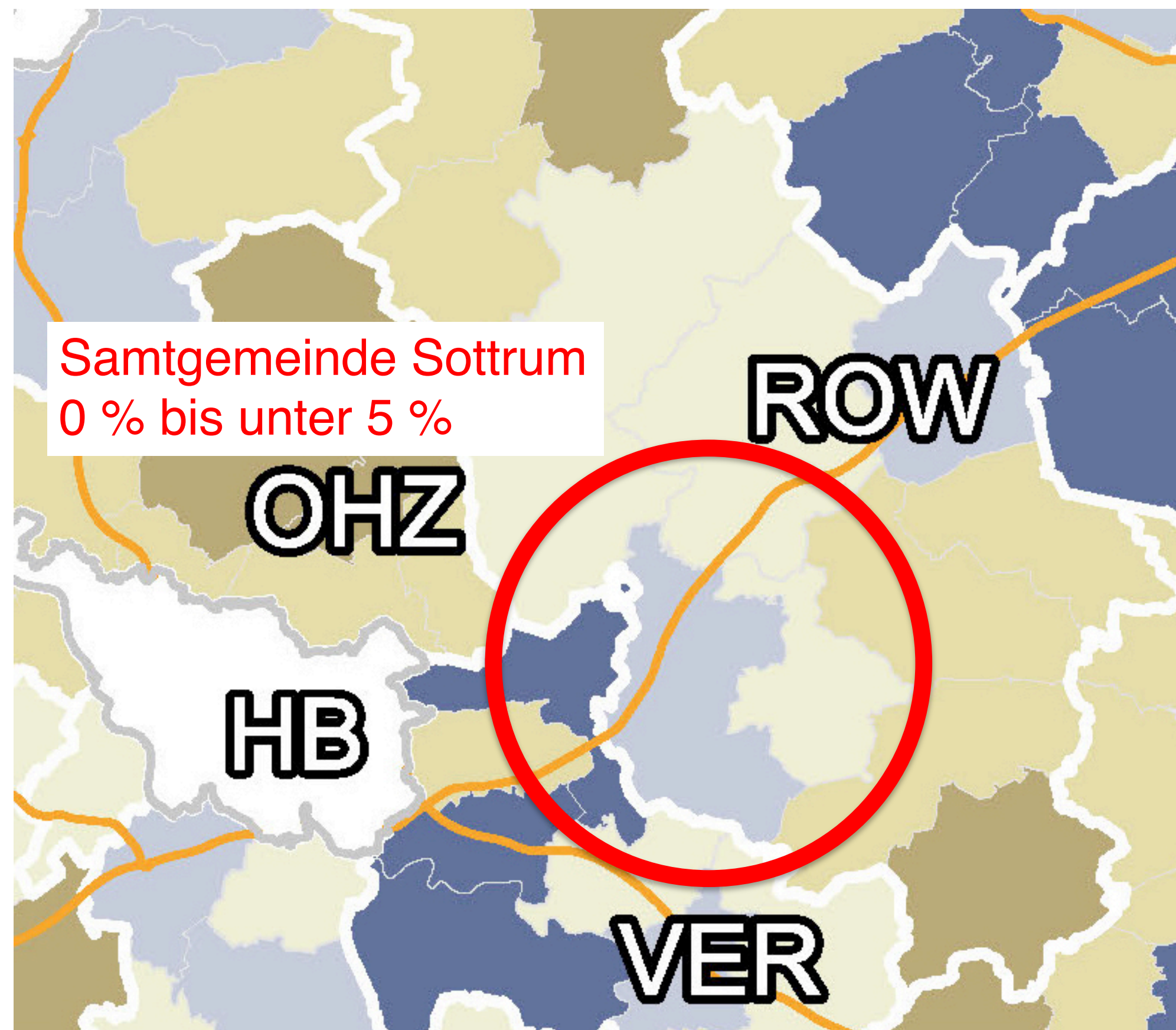
	2020	2025	2030
Anzahl Einwohner	14.250	14.120	13.930
Geburten (je 1.000 Ew.)	9,3	9,1	8,8
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	-10,5	-11,5	-12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-1,2	-2,3	-3,6
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	50,6	49,1	48
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	-51,2	-49,4	-47,4
Wanderungssaldo (je 1.000 EW)	-0,7	-0,3	0,5

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%), Samtgemeinde Sottrum

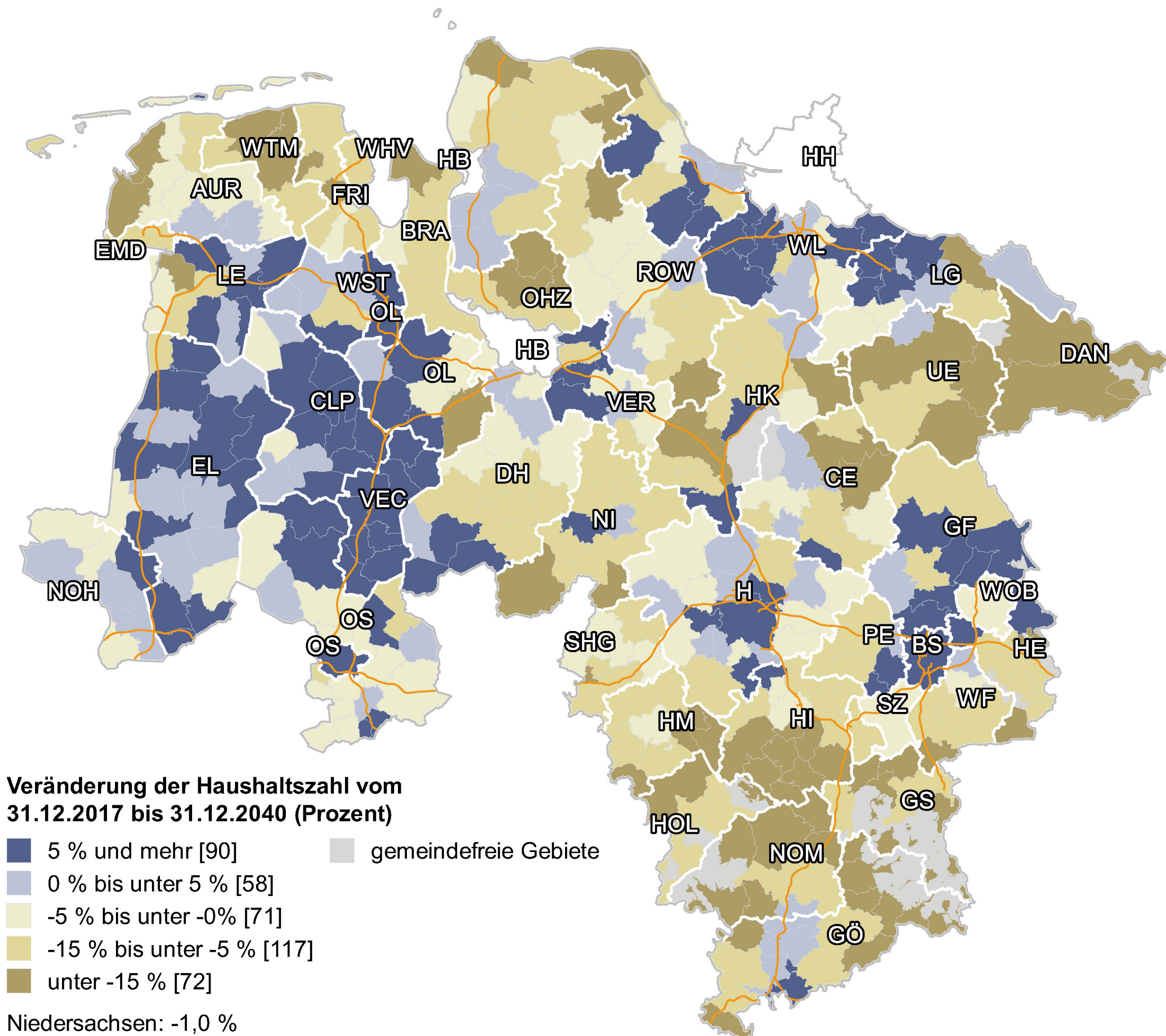
Quelle www.wegweiser-kommune.de



Veränderung der Haushaltszahl vom 2017 bis 2040 (Prozent)

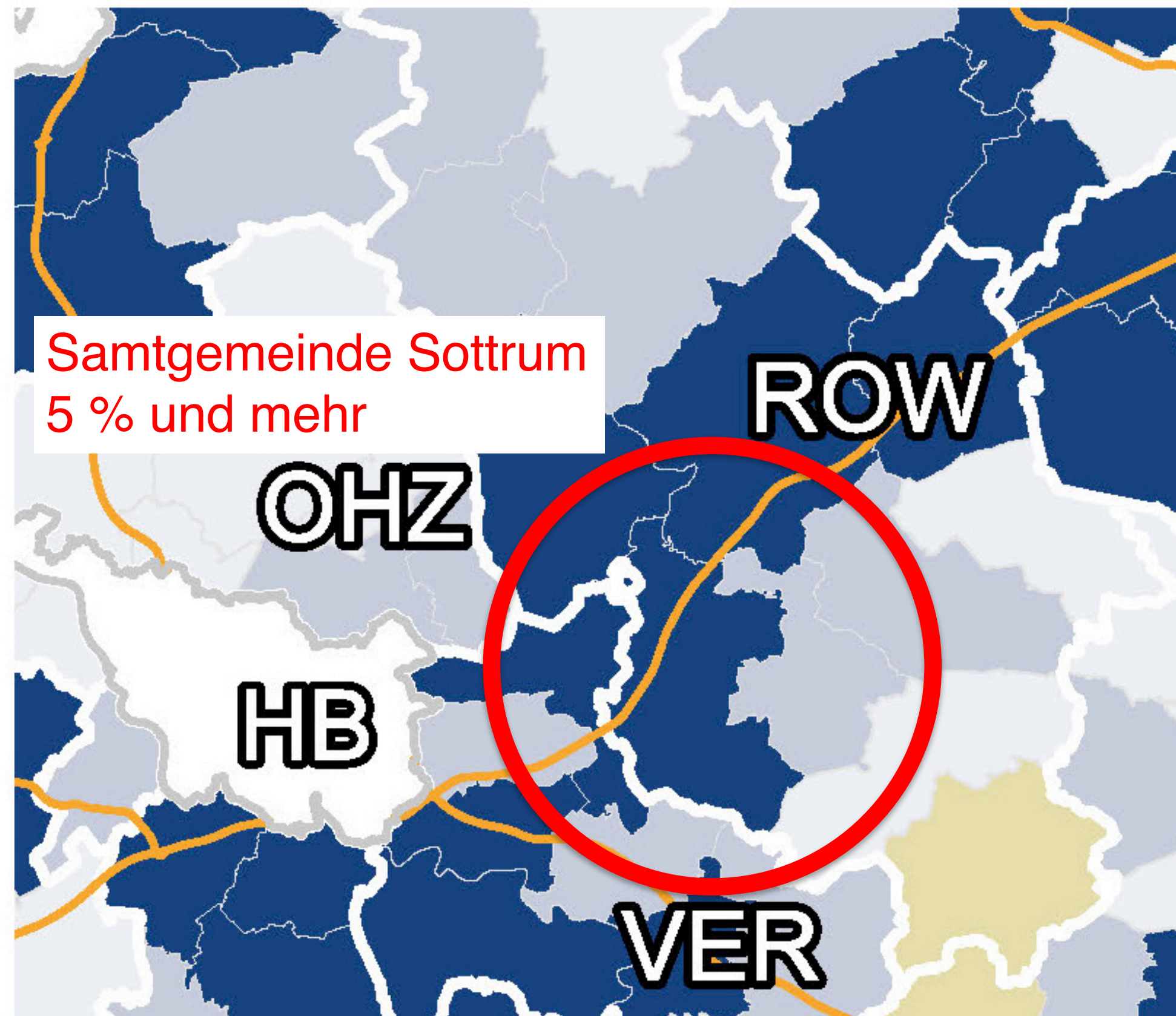


Karte: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Hannover 2019. Darstellung links: eigene

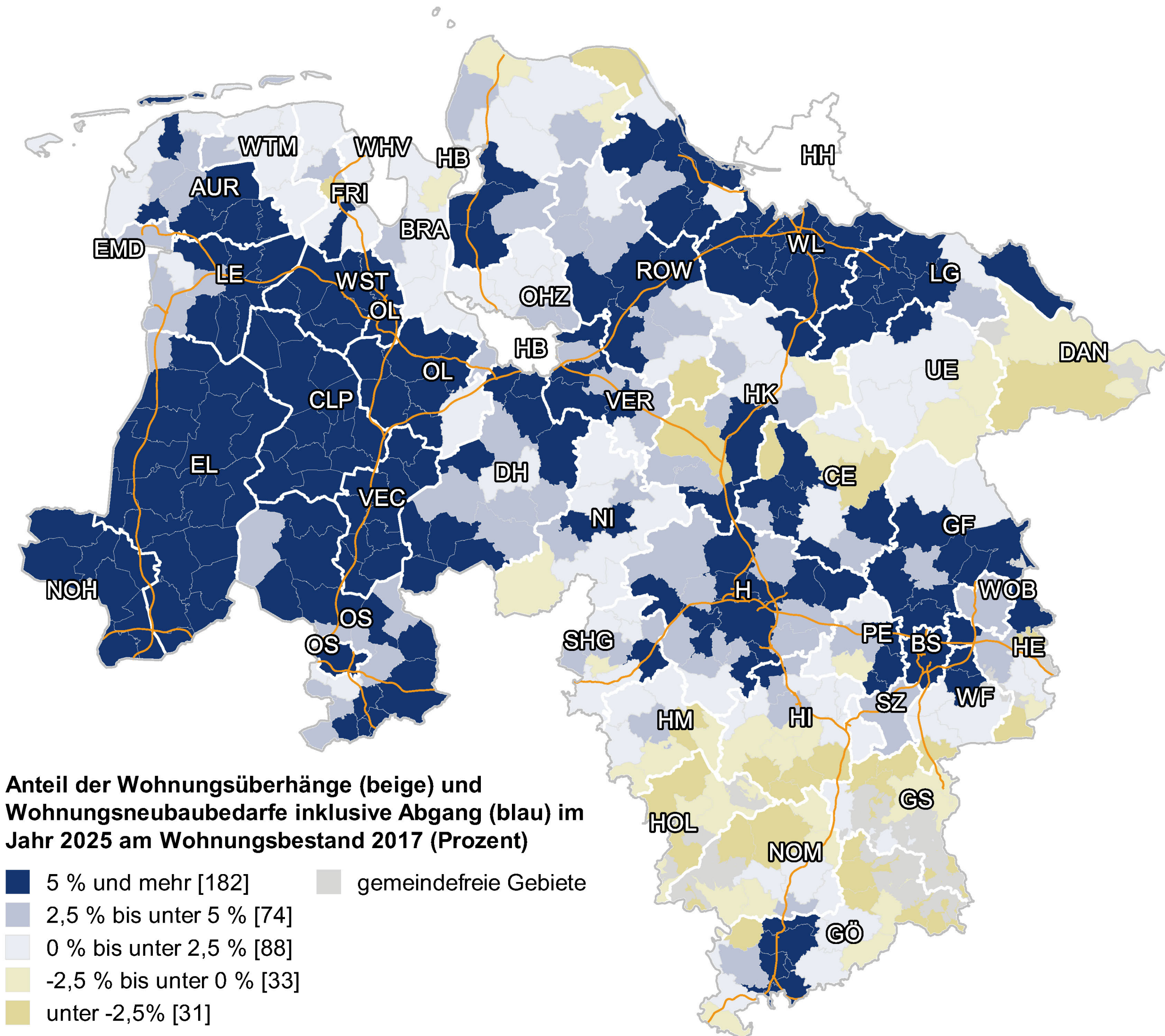


Anteil der Wohnungsneubaubedarfe im Jahr 2025

inklusive Abgang und Wohnungsüberhänge am Wohnungsbestand 2017 (Prozent)

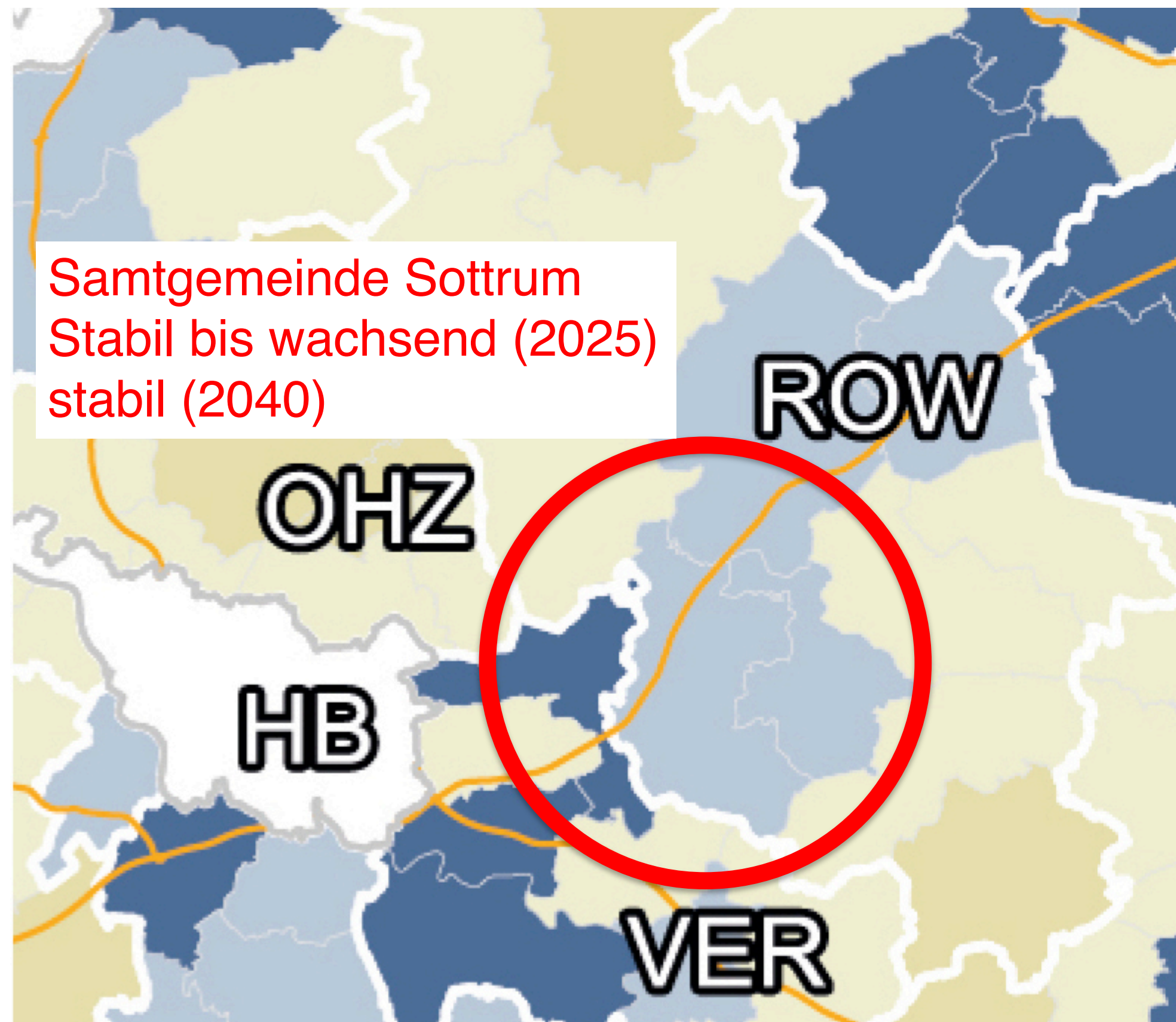


Karte: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Hannover 2019. Darstellung links: eigene



Niedersachsen: Überhänge 0,2 %, Neubaubedarfe 5,1 %

Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung (2025/2040)



Typen der Haushaltsentwicklung und ihre zentralen Herausforderungen (Tab. 1)

Trend 2025	wachsend	stabil bis wachsend	stabil bis wachsend	schrumpfend
Trend 2040	wachsend	stabil	schrumpfend	schrumpfend
Beispiele	Hannover, Oldenburg, Lüneburg, Cloppenburg	Hameln, Meppen, Wolfsburg, Rotenburg/Wü., Nienburg/Weser, Neustadt a. Rbge.	Stadthagen, Celle, Hildesheim, Soltau, Emden	Goslar, Lüchow, Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Holzminden
zentrale Herausforderung	Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen	Mit „Innen vor Außen“ in die Stabilität	Trendwechsel: vorausschauend planen, nachhaltig entwickeln	Bei sinkender Wohnungsnachfrage durch Bestandsentwicklung attraktiver werden

Abb. und Karte: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Hannover 2019. Darstellung links: eigene

„Für einen konsolidierten Übergang in die langfristige Stabilität braucht es frühzeitig eine starke innerörtliche Entwicklung nach der Maßgabe „Innen vor Außen“. Dies betrifft vor allem Kommunen in der Nähe angespannter Großstädte...“

Gebäude und Wohnungen nach Baujahr (Mai 2011)

	Anzahl WE	vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 und später
Gemeinde Sottrum	2121	93	120	153	192	474	264	588	237
		4,4%	5,7%	7,2%	9,1%	22,3%	12,4%	27,7%	11,2%
Everinghausen	87	3	9	6	15	24	12	12	9
		3,4%	10,3%	6,9%	17,2%	27,6%	13,8%	13,8%	10,3%
Sottrum	1719	75	99	120	153	384	201	483	204
		4,4%	5,8%	7,0%	8,9%	22,3%	11,7%	28,1%	11,9%
Stuckenborstel	315	15	15	24	27	66	54	93	24
		4,8%	4,8%	7,6%	8,6%	21,0%	17,1%	29,5%	7,6%

23% der Wohnungen in den 1990er Jahren gebaut.
Sottrum ist in dieser Zeit um fast 50% gewachsen.

Quelle: Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Wohnungsbestand 2016, Wohnungsbedarf bis 2025 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025

	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2016	Bedarf	Neubau*	Deckung**	2016	Bedarf	Neubau*	Deckung**
Samtgemeinde Sottrum	5.433	157	392	250	844	27	68	250

Quelle: NBank: Wohnungsneubaubedarf 2025. Hannover 2017

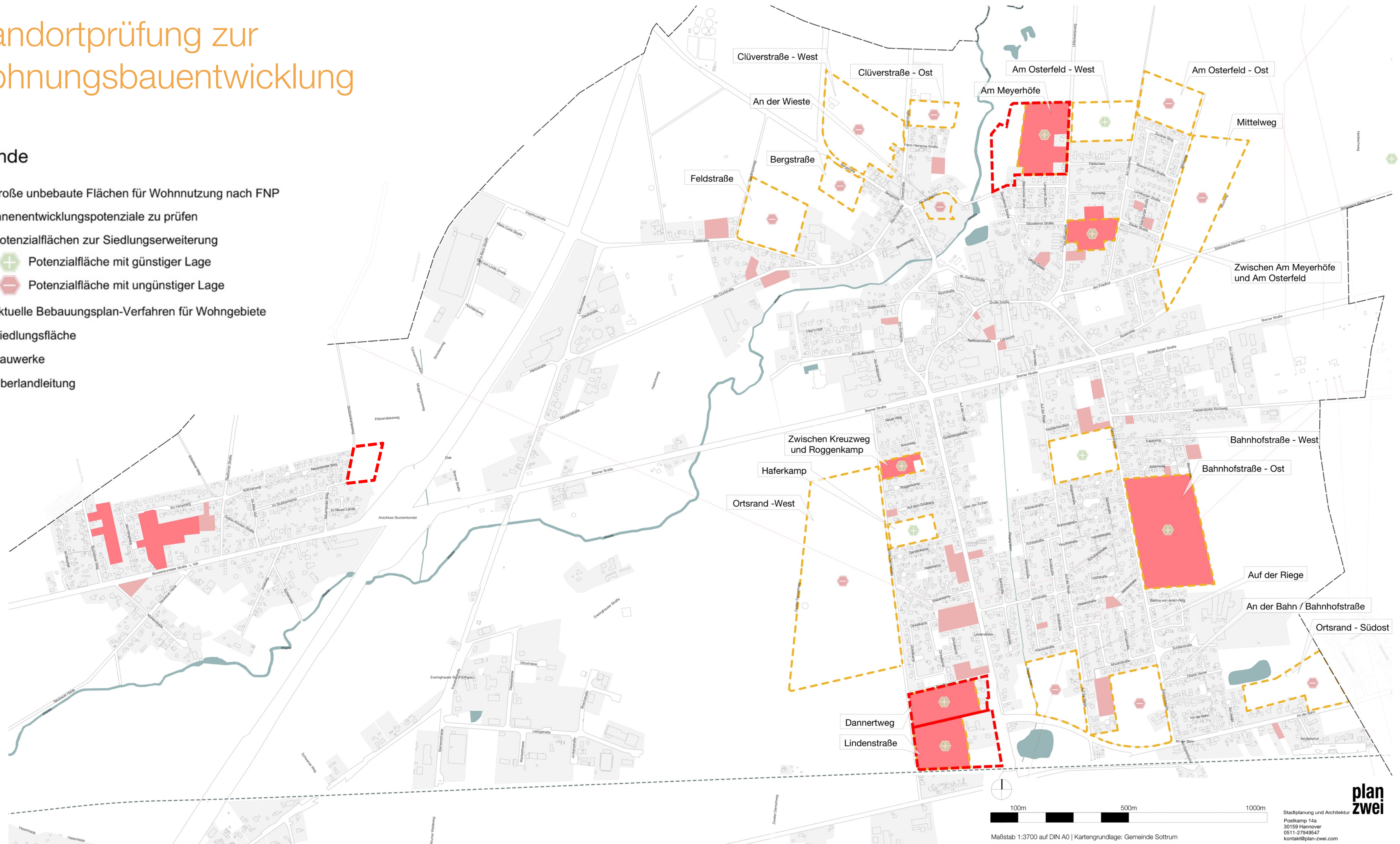
Abschätzung Wohnungsbedarf – Orientierungswerte

	Abschätzung Wohnungsbedarf 2025/2030
Samtgemeine Sottrum (Nbank-Prognose bis 2025)	184
abgeleitet aus Nbank-Prognose (40%)	ca. 74
abgeleitet aus Nbank-Prognose (60%)	ca. 110
Haushaltszuwachs 5% bis 2030	ca. 131
Szenario „Sottrum soll wachsen“	?

Standortprüfung zur Wohnungsbauentwicklung

Legende


- große unbebaute Flächen für Wohnnutzung nach FNP
- Innenentwicklungspotenziale zu prüfen
- Potenzialflächen zur Siedlungserweiterung
- Potenzialfläche mit günstiger Lage
- Potenzialfläche mit ungünstiger Lage
- aktuelle Bebauungsplan-Verfahren für Wohngebiete
- Siedlungsfläche
- Bauwerke
- Überlandleitung



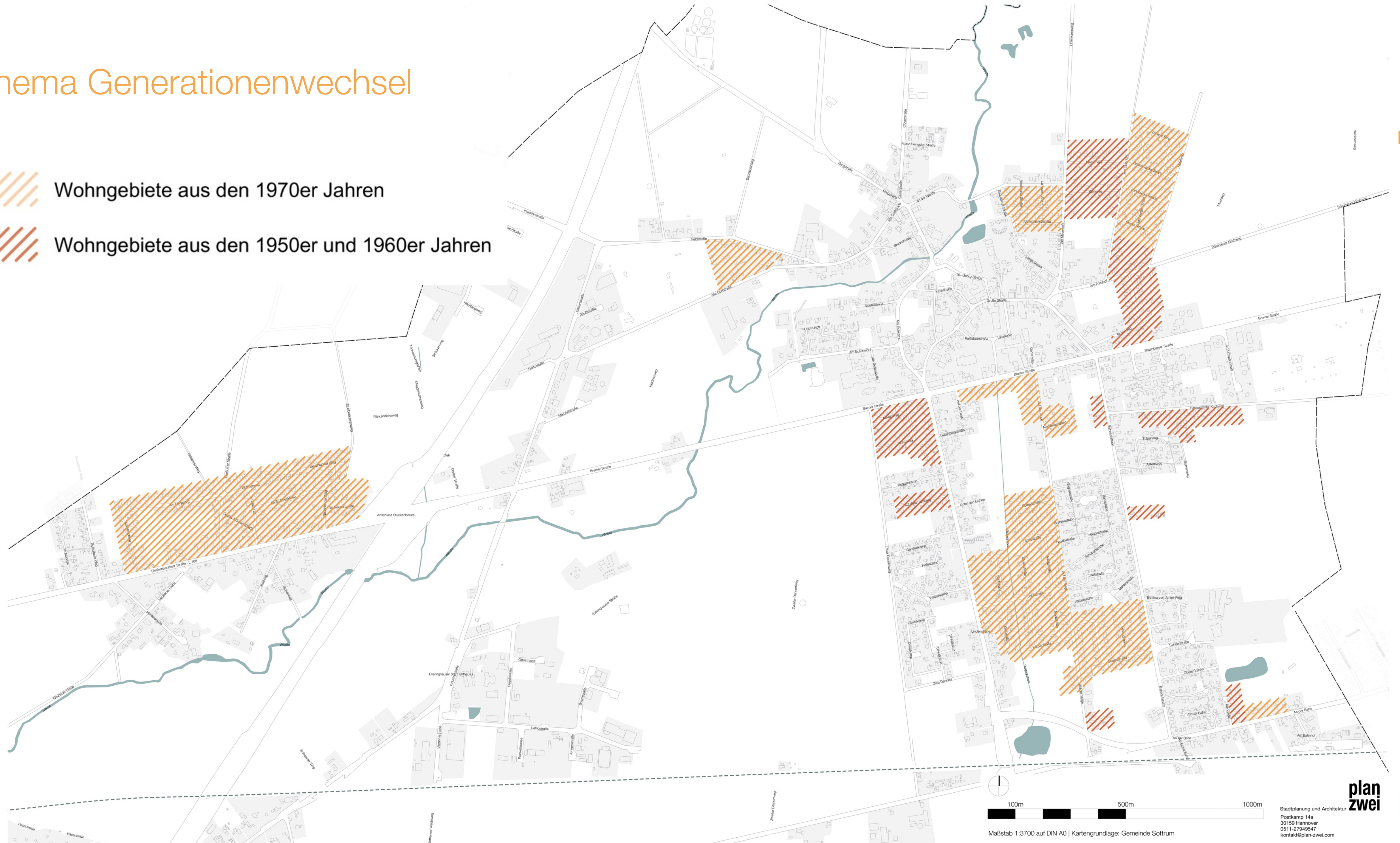
100m 500m 1000m

Maßstab 1:3700 auf DIN A0 | Kartengrundlage: Gemeinde Sottrum

Thema Generationenwechsel

 Wohngebiete aus den 1970er Jahren

 Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren



100m 500m 1000m

Maßstab 1:3700 auf DIN A0 | Kartengrundlage: Gemeinde Sottrum

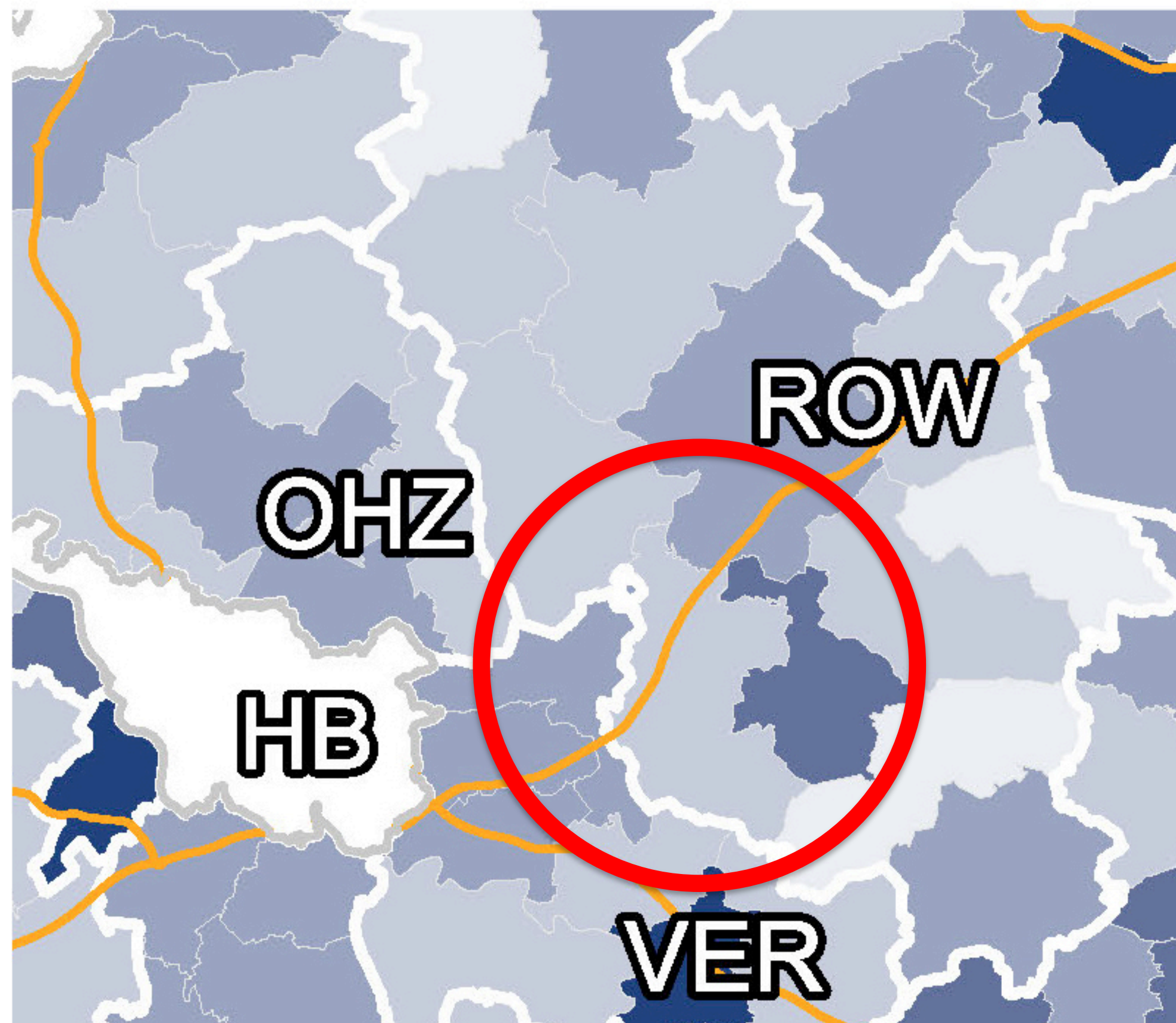
Ziele einer nachhaltigen Wohnbaulandentwicklung

- Fläche sparen!
- Bezahlbaren Wohnraum sichern!
- Klima- und bedarfsgerecht bauen!

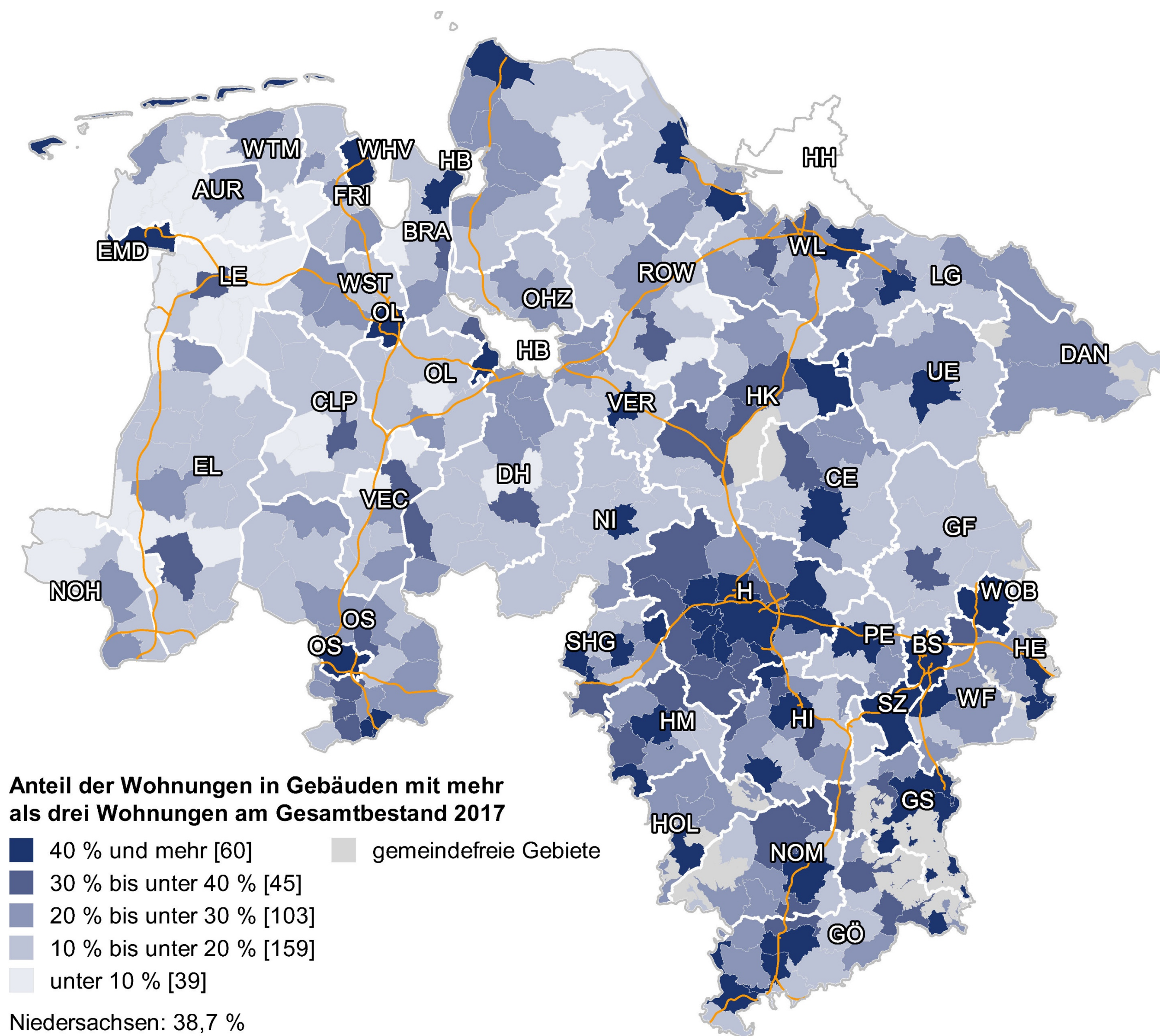
Welche Wohnungen werden gebraucht?

Herausforderungen und Rahmenbedingungen

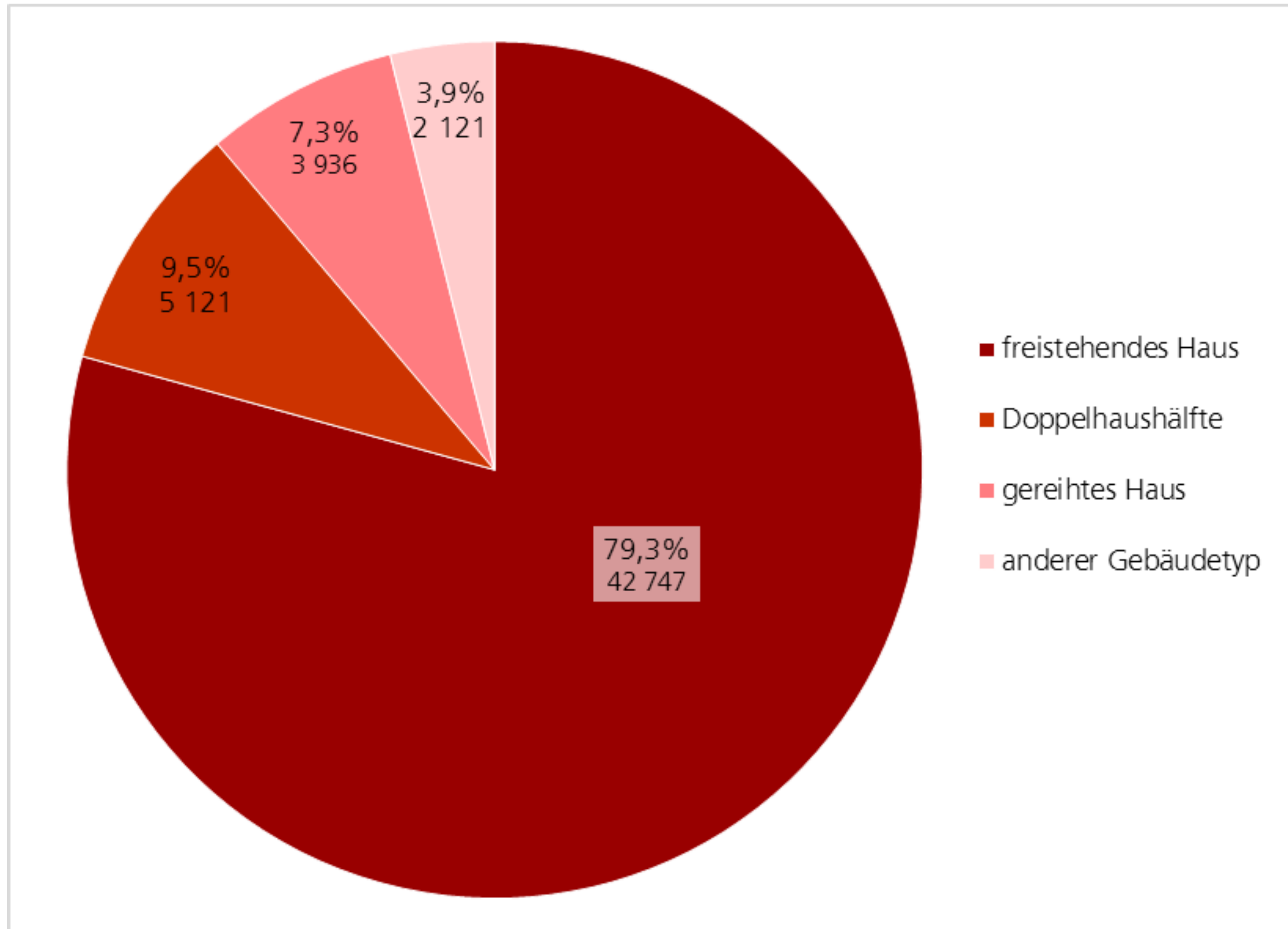
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen am Gesamtbestand 2017



Karte: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Hannover 2019. Darstellung links: eigene



Gebäudetypen (Landkreis)



In der Samtgemeinde Sottrum:
86 % freistehendes Haus

Quelle: Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

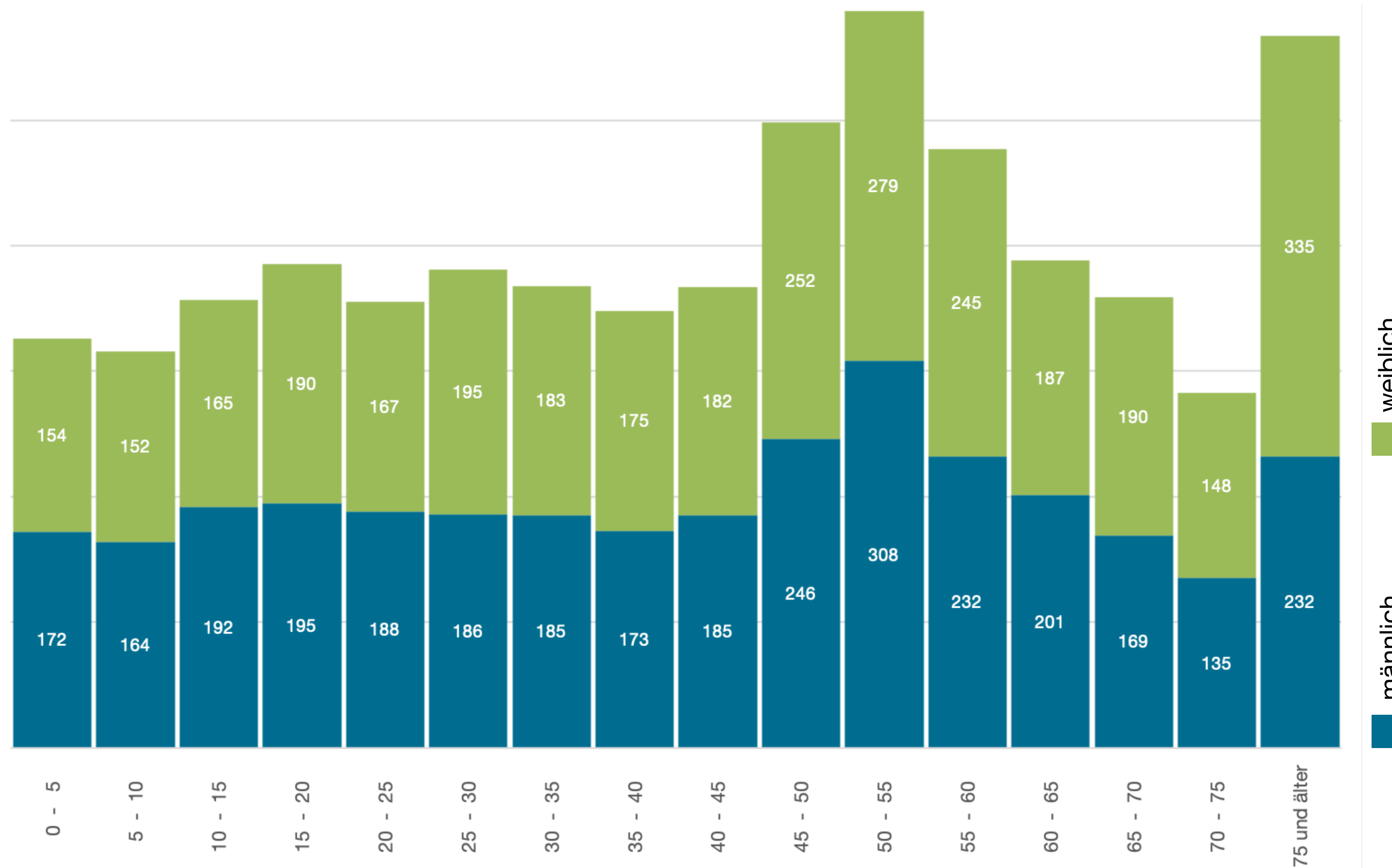
Wohnungsbestand

	gesamt	< 50m ²	in %	50–75m ²	in %	> 75m ²	in %	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	Eigentumsquote
Sottrum, Gemeinde	2793	264	9%	402	14%	2124	76%	113,2	61,7%
Everinghausen	99	45	45%	12	12%	42	42%	84	72,4%
Sottrum	2289	195	9%	339	15%	1761	77%	114,4	61,5%
Stuckenborstel	402	27	7%	54	13%	318	79%	113,5	60,2%

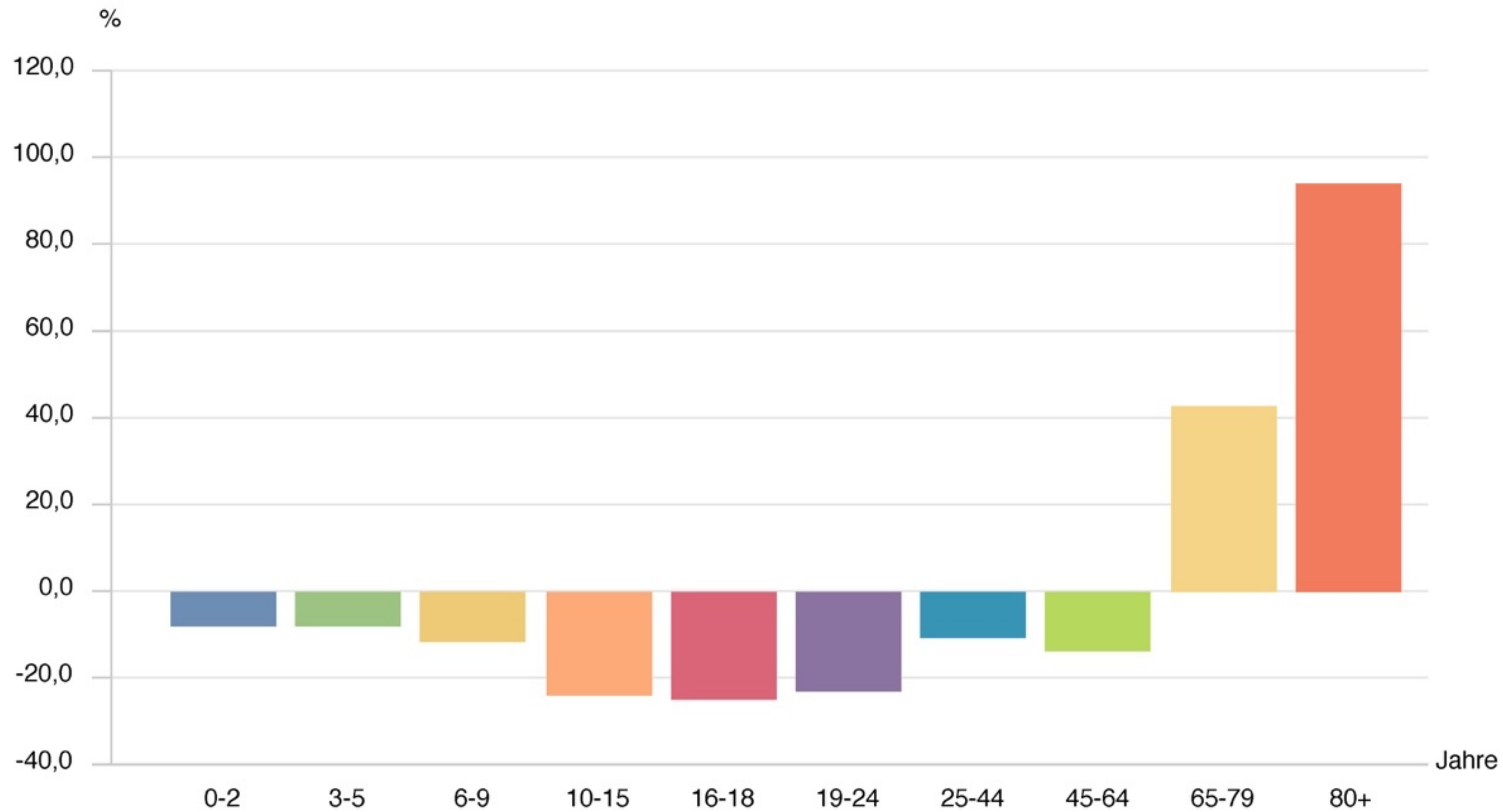
Quelle: Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Altersstruktur (Stand: 31.12.2016)

Quelle: Gemeinde Sottrum,
Darstellung: eigene

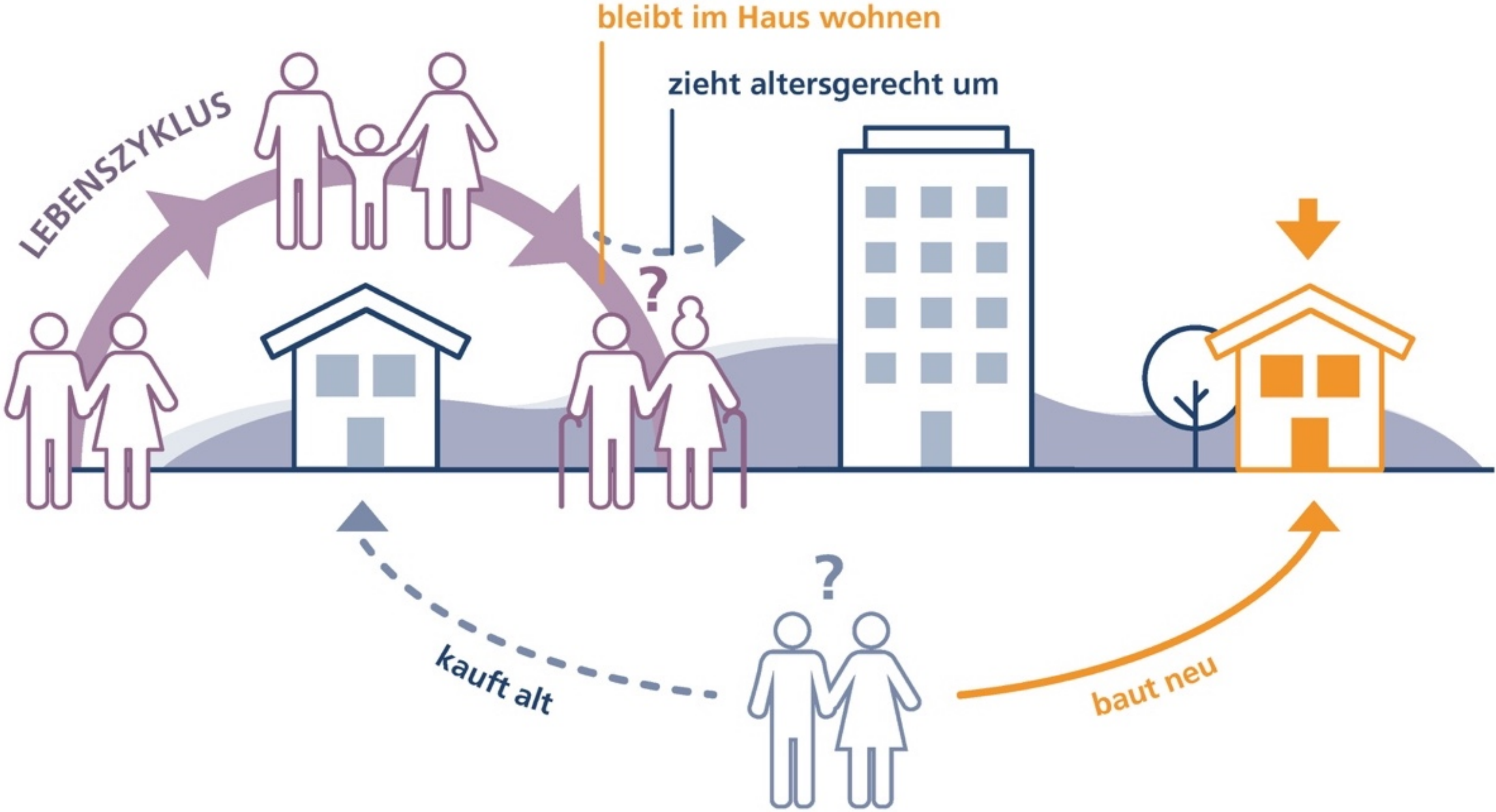


Änderung der Altersstruktur von 2012 bis 2030 (%)



Quelle: wegweiser-kommune.de, Demographiebericht Samtgemeinde Sottrum

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel



Darstellung: NBank

Wie soll gebaut werden?


Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Haustypen in Sottrum



z.B. Kriterienkatalog Entwicklung Wohnbauflächen

- Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld
- Wohnformen und Gebäudetypologien
- Architektur und Gestaltung
- Umwelt- und Klimaschutz, Energie
- Sonstiges



Baugebiet
Leitbild

23.05.2016

**Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen
in der Stadt Buchholz i.d.N.**

Die Stadt Buchholz verfolgt eine konsequente integrierte Stadtentwicklung. Hierzu wurden das Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Buchholz 2030 -, ein Mobilitätskonzept sowie ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um einen strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung in der Stadt Buchholz i.d.N. zu setzen.

Es ist Wunsch der politischen Gremien sowie der Stadtverwaltung, bereits frühzeitig Zielvorgaben und Grundsätze für eine qualitätvolle und nachhaltige Entwicklung einzelner Wohnbauflächen - in Abstimmung mit den jeweiligen Investoren - zu formulieren.

In der nachfolgenden Auflistung werden die Qualitätskriterien zu unterschiedlichen Themenfeldern beschrieben:

1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld
2. Wohnformen und Gebäudetypologien
3. Architektur und Gestaltung
4. Umwelt- und Klimaschutz, Energie
5. Hoch- und Tiefbau
6. Sonstiges

[Quelle: Stadt Buchholz 2016, Kriterien Wohnbauentwicklung]

Zielsetzungen

An den Standort angepasste Mischung von Wohnformen

Einzelhäuser	<input type="checkbox"/>
Doppelhäuser	<input type="checkbox"/>
Reihenhäuser	<input type="checkbox"/>
Mehrfamilienhäuser	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

Anteil von geförderten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (MFH):

Ab 40 WE in MFH: Mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche

Ab 80 WE in MFH: Mindestens 20 % der zulässigen Wohnfläche

Ab 100 WE in MFH: Mindestens 25 % der zulässigen Wohnfläche

sind als geförderter Wohnraum zu schaffen und entsprechend zu vermieten.
Die Dauer der Zweckbestimmung beträgt zurzeit mindestens 20 Jahre. Die höchstzulässige Miete wird in einem Städtebaulichen Vertrag nach den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen der Stadt Buchholz i.d.N. festgelegt.

Besondere Förderung von:

Familiengerechten Wohnen	<input type="checkbox"/>
Kleineren Wohnungen für Singles etc.	<input type="checkbox"/>
Alten- und Seniorengerechten Wohnen	<input type="checkbox"/>

Alternative Wohnformen fördern:

Mehrgenerationenhäuser	<input type="checkbox"/>
Baugruppen	<input type="checkbox"/>

Wieviel und wo soll gebaut werden? Stimmen aus der Bürgerbeteiligung

Wohnqualität in Sottrum

- ▶ Sottrum ist kein Dorf mehr, sondern eine Kleinstadt mit dörflichem Charakter („ein Zwitter“).
- ▶ Wohncharakter Sottrums erhalten

Potenziale im Bestand heben

- ▶ neuer Wohnraum kann auch kleinteilig im Bestand entwickelt werden
- ▶ Einliegerwohnungen in Altbeständen fördern

Welche Wohnungen werden gebraucht? Stimmen aus der Bürgerbeteiligung

Bezahlbares Wohnen

- ▶ bezahlbarer Wohnraum für junge und alte Menschen fehlt
- ▶ es wird Neubau im Geschosswohnungsbau gebraucht
- ▶ Gemeindeeigene Grundstücke zur Errichtung von bedarfsgerechtem Wohnraum nutzen (bezahlbar)

Altengerechtes Wohnen

- ▶ Rahmenbedingungen für das „Alt werden im Ort“ schaffen
- ▶ Beratungsangebote zum Thema „Wohnen im Alter“ (Wohnungsanpassung im Bestand; Service-Wohnen; Genossenschaft als bezahlbarer Anbieter)

Wie soll gebaut werden? Stimmen aus der Bürgerbeteiligung

Vorbehalte Geschosswohnungsbau

- ▶ keine großen Häuserblöcke
- ▶ Ortsbild pflegen

Qualitative Anforderungen

- ▶ mehr Grünflächen, naturnahe Siedlungsentwicklung
- ▶ Wohngebiete ökologischer gestalten (Vorgaben)
- ▶ Soziale Infrastruktur (KiTas etc.) mitdenken

AG 1 Leitlinien der Wohnungsbauentwicklung

- ▶ Wie weit sollte/ darf Sottrum wachsen?
- ▶ Wo soll zukünftig gebaut werden? Wie soll die Wohnungsbauentwicklung auf die Ortsteile „verteilt“ werden?
- ▶ Wo sollten Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in Sottrum liegen?
- ▶ Welche Zielkonflikte (Landwirtschaft, Gewerbe) sind zu beachten?
- ▶ Wie kann die Innenentwicklung gestärkt werden?
- ▶ Was kann getan werden, um ältere Siedlungsbereiche zukunftsfähig zu machen (Thema Generationenwechsel)?

AG 2 Wohnungsbedarfe und qualitative Anforderungen an neue Wohnungsbauvorhaben

- ▶ Welche Wohnangebote/ Wohnformen werden zukünftig gebraucht (z.B. altersgerechtes Wohnen)?
- ▶ Welche Anforderungen sind an neue Wohngebiete zu stellen?
 - ▶ z.B. Anteil bezahlbarer Wohnraum
 - ▶ z.B. Energiestandards
 - ▶ z.B. Stellplatzschlüssel
- ▶ Wie sollten neue Wohngebiete gestaltet sein?