



Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau

Bericht | 2022

Auftraggeberin



Stadt Soltau
Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung, Recht
Poststraße 12
29614 Soltau

Telefon: 05191 82-0
E-Mail: info@stadt-soltau.de
Homepage: www.soltau.de

Gutachterin



ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
22095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

1	Anlass und Vorgehen	4	5	Wohnungsmarktprognose	57
2	Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	5	5.1	Methodik und Annahmen	58
2.1	Lage und Anbindung	7	5.2	Bevölkerungsprognose	60
2.2	Städtische Struktur	8	5.3	Haushaltsprognose	62
2.3	Bevölkerungsnahe Infrastruktur	9	5.4	Neubaubedarfsprognose	64
2.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10	6	Empfehlungen und Maßnahmen	66
2.5	Bestehende Planwerke und Gutachten	15	6.1	Zusammenfassende Bewertung/Stärken-Schwächen	67
2.6	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	16	6.2	Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes	69
3	Demografie und Wohnungsnachfrage	22	6.3	Empfehlungen und Maßnahmen	72
3.1	Bevölkerungsstand und -entwicklung	23	Anhang: Flächenpotenzialanalyse		
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	27			
3.3	Altersstruktur	36			
3.4	Haushaltsstruktur	41			
4	Angebotsstruktur und Preise	42			
4.1	Wohnungsbestandsstruktur	43			
4.2	Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale	48			
4.3	Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen	52			



1 Anlass und Vorgehen

1 Anlass und Vorgehen

» Aktuelle Rahmenbedingungen

- Soltau mit ihren 22.110 Einwohner*innen (Stand 31.12.2021) ist ein Mittelzentrum im niedersächsischen Heidekreis inmitten des „Elbe-Weser-Dreiecks“ und der Kulturlandschaft Lüneburger Heide.
- Als zweitgrößte Stadt im Heidekreis ist Soltau ein wichtiges regionales Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum. Die positiven Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung Soltaus beigetragen. Insbesondere gegenüber den umliegenden Kommunen des Kreises verzeichnet Soltau in diesem Zeitraum ein überdurchschnittlich dynamisches Wachstum. In der Zusammenschau mit der Attraktivität des Wohnstandortes war in den letzten zehn Jahren eine positive Nachfrageentwicklung zu verzeichnen.

» Herausforderungen und Anlass

- Für die Stadt Soltau besteht die zentrale Herausforderung darin, der wachsenden Nachfrage ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht nachfragegerechtes Wohnungsangebot in der Kernstadt und den Ortschaften gegenüberzustellen.
- Im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Wohnungsmarkt- und Gewerbeentwicklung ist die geplante Zusammenlegung der Klinikstandorte (bisher in Soltau und Walsrode) und ein Neubau in Bad Fallingbommel zu berücksichtigen, der bislang unabsehbare Folgen für den Standort Soltau haben wird.
- Als analytische, konzeptionelle und strategische Basis für die künftige Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung hat die Stadt Soltau eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen. Neben den unterschiedlichen Nachfrageaspekten liegt ein Fokus auf der Ermittlung und Bewertung von Wohnbauflächenpotenzialen.

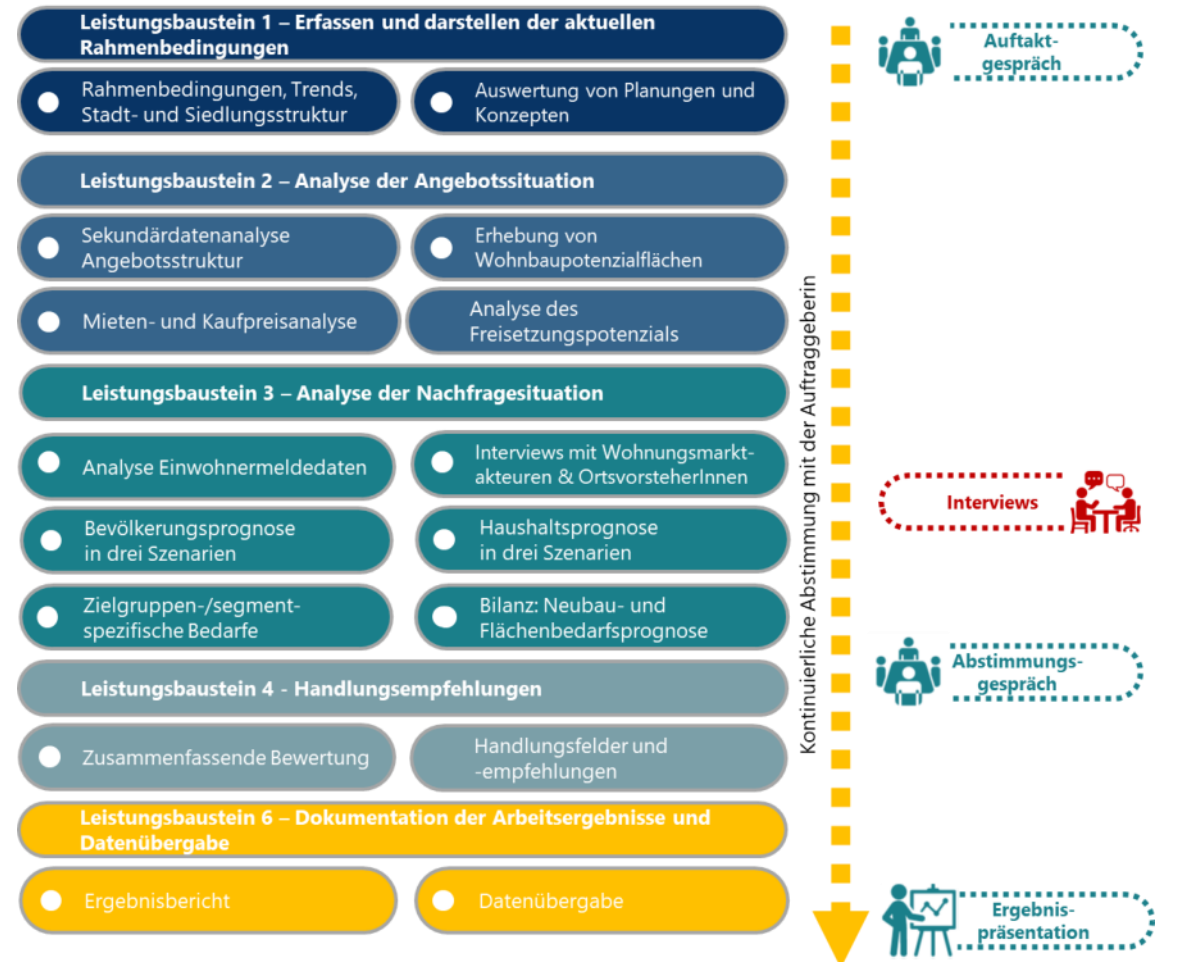


Abb. 1: Leistungsübersicht

Quelle: ALP



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage und Anbindung

- Die Stadt Soltau befindet sich im Heidekreis im Land Niedersachsen, inmitten der Lüneburger Heide, ca. 60 Kilometer südlich der Freien und Hansestadt Hamburg, ca. 70 Kilometer östlich der Freien Hansestadt Bremen und 80 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Hannover.
- Als Mittelzentrum übernimmt Soltau eine wichtige Rolle als Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum für die umliegenden Kommunen des Heidekreises.

» Gute Anbindung an Metropolen Hamburg, Bremen und Hannover

- Die Stadt Soltau profitiert – neben der regionalen Bedeutung – durch eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung der Metropolen Hamburg und Bremen sowie nach Hannover. Über die Autobahn A 7 werden Hamburg und Hannover mit dem Pkw in ca. 60 Minuten erreicht. Bremen ist über die Bundesstraße B 440 und die Autobahn A 27 ca. 75 Minuten entfernt.

» Gute regionale SPNV-Anbindung

- Beim schienengebundenen ÖPNV ist Soltau – innerhalb des Tarifgebietes des HVV (Hamburger Verkehrsverbund) gelegen – ebenfalls gut angebunden. Über die Regionalbahnlinien 38 und 41 (mit Umstieg in Buchholz in der Nordheide) wird der Bahnhof Hamburg-Harburg in ca. 70 Minuten erreicht. Der Bremer Hauptbahnhof wird über die Regionallinien 37 und 8 (mit Umstieg in Langenwedel) in ca. 65 Minuten erreicht. Der Hauptbahnhof Hannover wird per Regionalbahn 38 in rund 70 Minuten erreicht. Weitere Bahnhaltepunkte befinden sich im Norden der Kernstadt (Haltepunkt Soltau Nord) und Wolterdingen.



Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.2 Städtische Struktur

» Verdichtete Kernstadt – Ländliche Prägung der Ortschaften

- Das Stadtgebiet von Soltau umfasst ca. 204 km². Das Gebiet der Stadt wird geprägt durch die urbanen Strukturen der Kern- und Altstadt durch eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblichen Flächen sowie ländlichen Strukturen in den äußeren Stadtbereichen. Außerhalb der Kernstadt ist Soltau durch landwirtschaftliche Flächen und einen umfangreichen Wald- und Heidebestand geprägt.
- Räumlich-strukturell gliedert sich die Stadt in 17 Stadtteile und Ortschaften. In der Soltauer Kernstadt konzentrieren sich Arbeitsplätze, Einzelhandel und bevölkerungsnahe Infrastrukturen. Das Herz bildet die Altstadt rund um die Marktstraße mit einer Vielzahl an prägenden historischen Gebäuden.

» Größere Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Autobahn

- Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung Soltaus gibt es in größerem Umfang Industrie- und Gewerbeflächen. Im Süden der Kernstadt sowie entlang der Bundesautobahn A 7 haben sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt.
- Mit dem „Heide-Park-Resort“ in der Ortschaft Wolterdingen verfügt Soltau über eine überregional bekannte Touristenattraktion. Darüber hinaus ist der Freizeitpark einer der größten Arbeitgeber in Soltau.

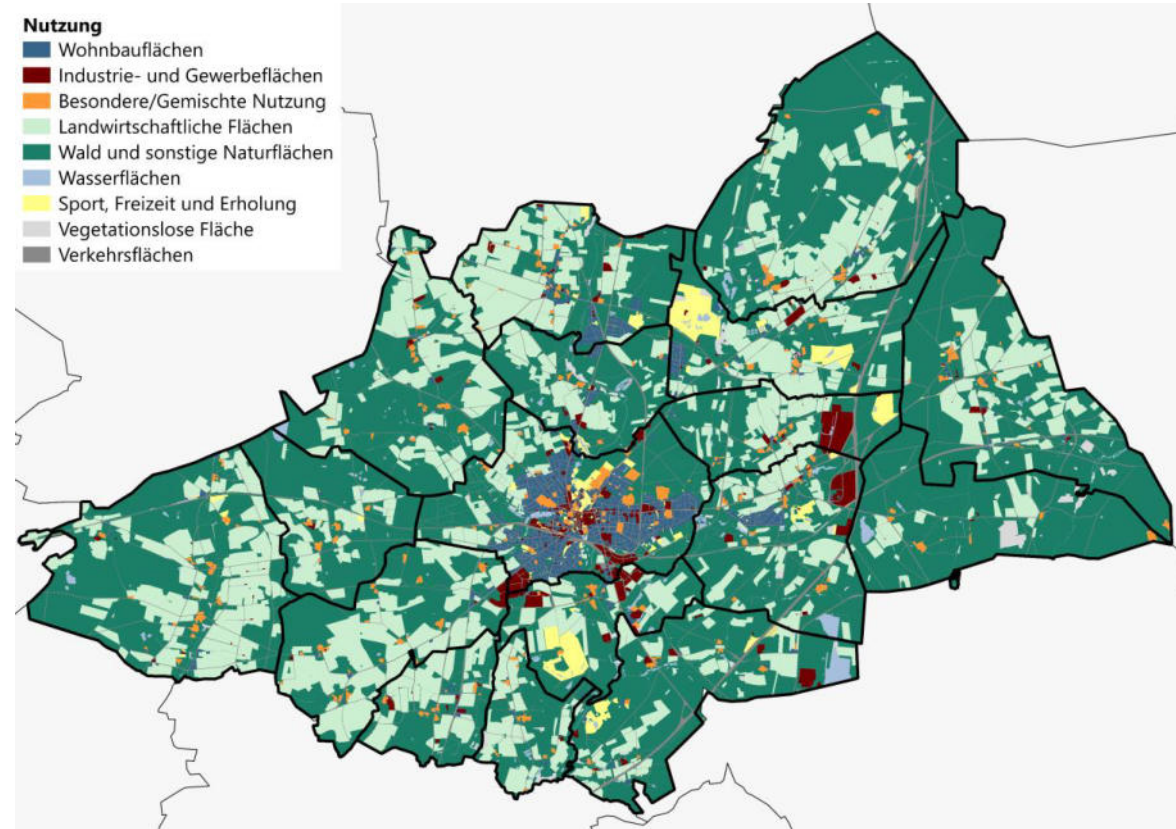


Abb. 3: Stadt- und Nutzungsstruktur von Soltau

Quelle: ALP | OpenStreetMap | ALKIS

2.3 Bevölkerungsnahe Infrastruktur

- Im regionalplanerischen System wird Soltau eine mittelzentrale Funktion zugeordnet. Die Stadt übernimmt eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnaher Infrastruktur.

» Konzentration von Infrastrukturen auf die Kernstadt

- Räumlich übernimmt die Soltauer Kernstadt die Versorgungsfunktion für die übrigen Ortsteile. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, der Bahnhof sowie verschiedene Haus- und Fachärzte. Darüber hinaus übernimmt der Campus des Heidekreis Klinikums eine wichtige Funktion für die Stadt und den Umlandraum.
- Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls in der Kernstadt situiert. Lediglich Wolterdingen verfügt über einen Kindergarten. Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfes sind in der Kernstadt konzentriert. Auch in diesem Bereich übernimmt die Kernstadt eine Versorgungsfunktion für die übrigen Ortschaften. In den meisten Fällen ist hier nur eine Busanbindung gegeben.

» Risiken durch Wegfall des Klinikstandortes

- Der potenzielle Wegfall bzw. Umzug des Klinikstandortes dürfte bezüglich der medizinischen Versorgung zunächst geringe Auswirkungen haben. Denkbar sind Probleme von ansässigen Fachärzten, die mit dem Klinikum (z. B. aufgrund der verfügbaren Geräte bzw. Untersuchungsmöglichkeiten) kooperieren.
- Demgegenüber dürfte der dann fehlende Krankenhausstandort, als wichtiger harter Standortfaktor, künftige gewerbliche Ansiedlungen zumindest erschweren. Mittelfristig ist zu erwarten, dass sich zusätzliches bzw. neues Personal mit dem Wohnstandort räumlich in Richtung des neuen Klinikstandortes orientiert. Für Soltau wird dies zu einem Kaufkraftverlust führen.

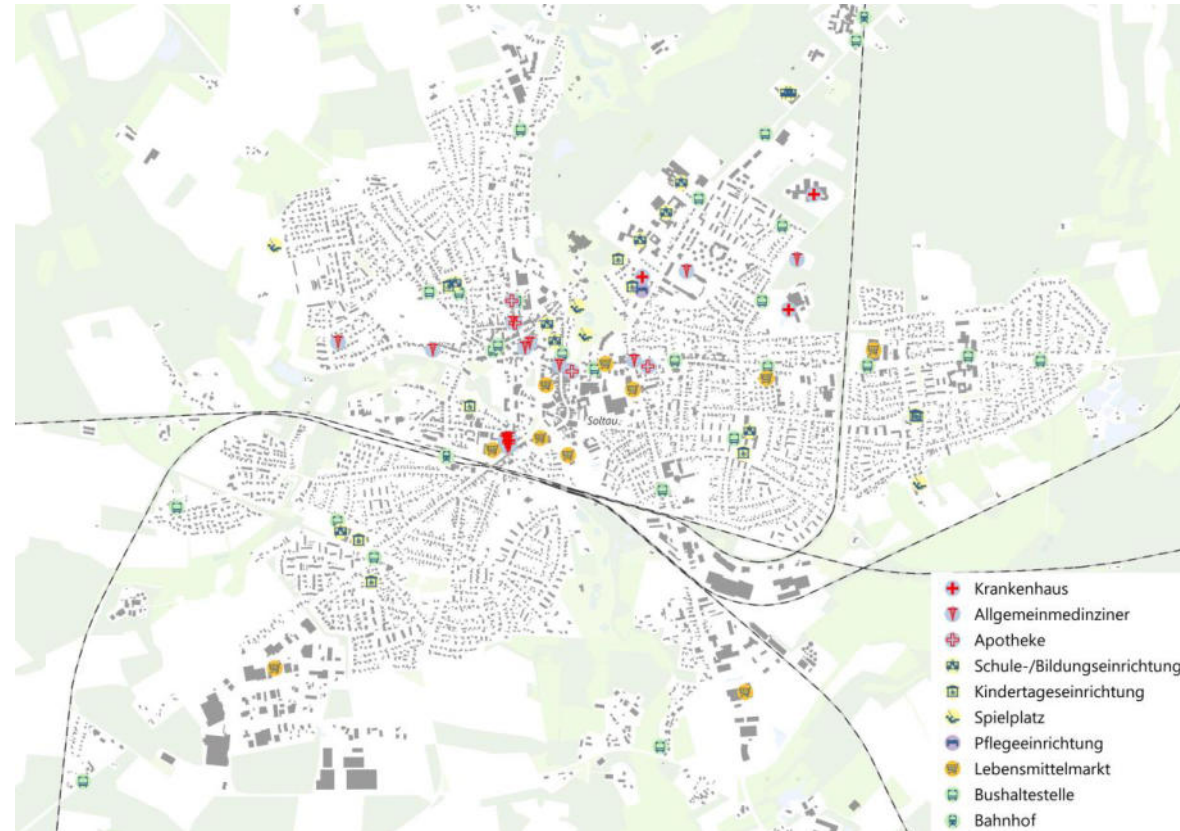


Abb. 4: Infrastrukturelle Angebote

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Auf den Wohnungsmarkt in Soltau wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich allerdings auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind die Entwicklungen der Finanzmärkte und der Baukosten.
- » Wohnungsbaukredite: Zinsniveau steigt wieder deutlich
- Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite befand sich in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditenstärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.
- Gleichzeitig hat das günstige Zinsumfeld die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können und wollen, vergrößert. Die hohe Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik ausgelöst.
- Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf 3,75 % – birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verändert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.680 Euro pro Monat (+690 Euro).

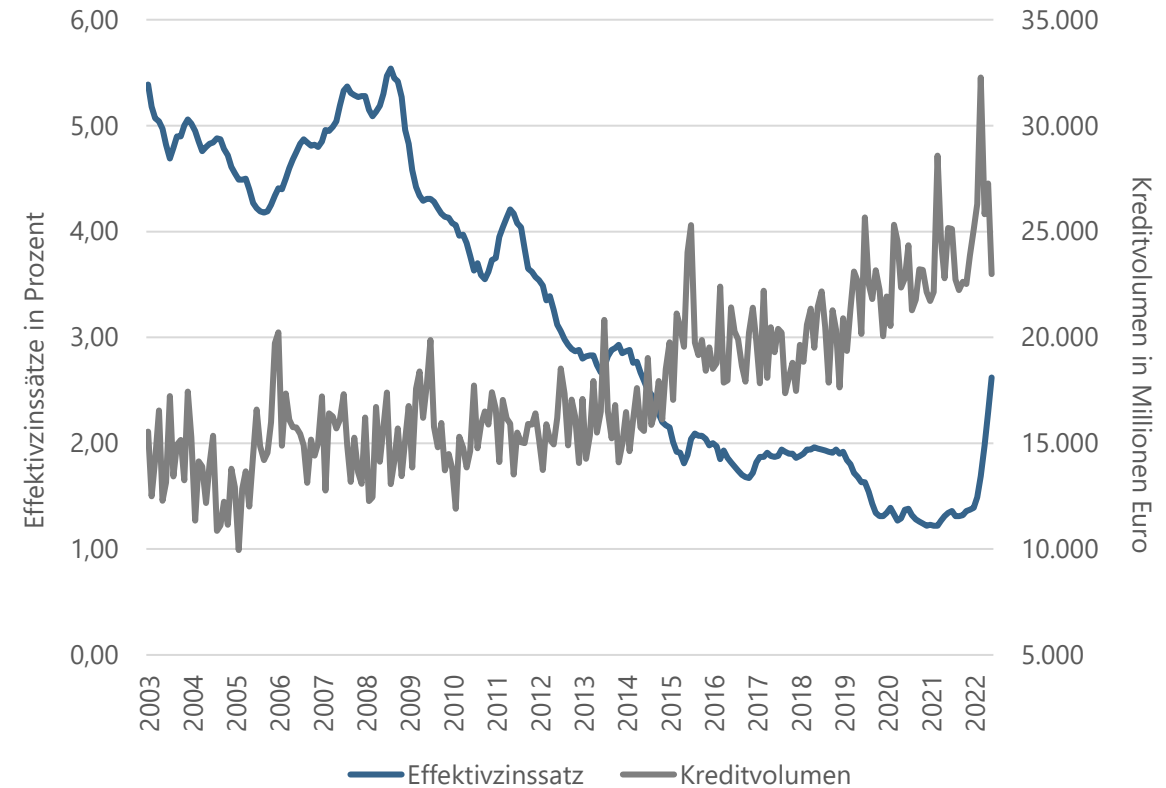


Abb. 5: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite Quelle: Deutsche Bundesbank

» Weiter steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.
- Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die hohe Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 45,9 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+29,7 Punkte).
- Der größere Faktor für die Preisdynamik sind die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie Materialengpässe auf die Preisentwicklung.
- Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

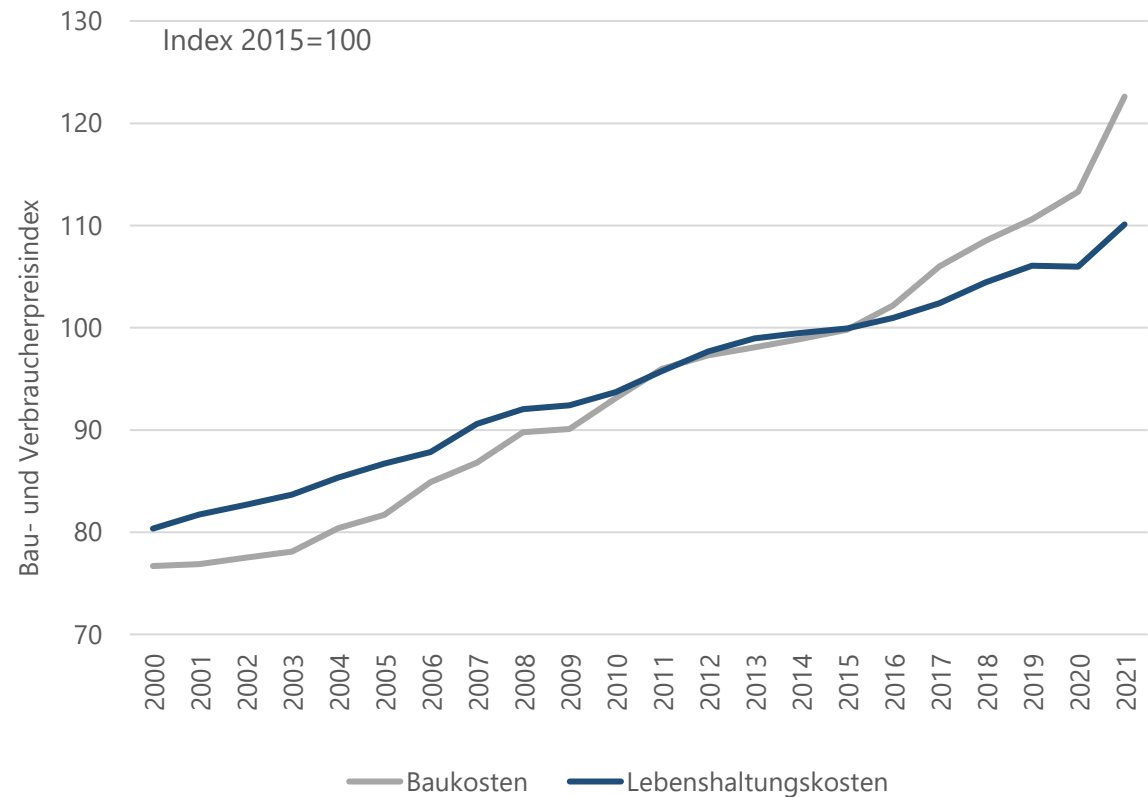


Abb. 6: Baupreisindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten

Quelle: DESTATIS

- Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation bestimmt und gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden, das Schutz, Versorgung, Rückzug und Privatheit bietet. Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben oder auch der Freiraumnutzung und dem Sport.

» Ausdifferenzierung der Nachfrage

- Hinsichtlich der Nachfragegruppen auf den Wohnungsmärkten ist bereits seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung zu beobachten. Die Nachfrage differenziert sich entlang des sozialökonomischen Status wie auch angesichts zunehmend heterogener Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen, bezogen auf Werthaltungen und Wohnpräferenzen, weiter aus. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen und viele Wohnwünsche blieben unbefriedigt. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

- Die fortschreitende Individualisierung der Lebensführung und zunehmenden „gebrochenen/komplexen“ Lebensläufen (Patchworkfamilien, Berufsbiographien etc.) führen bei den Haushalten zu einem Wunsch zur Anpassung der Wohnsituation. Dem entgegen steht ein in Teilen dysfunktionaler (Umzugsketten funktionieren nicht) Wohnungsmarkt. Die Frage ist, wie bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler auf diese Entwicklungen reagieren können

(unter Berücksichtigung der hohen Kosten für die Herstellung und Modernisierung von Wohngebäuden). Bisher werden Wohnungen und Häuser meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an das Wohnen sind aber im Verlauf des Lebens großen Veränderungen unterworfen. Erfahrungen zeigen, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandorts werden meist abgelehnt. Ein potenzieller Ansatz ist daher, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen zu setzen. Wohnungen und Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass sie auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen einschließen. Wer heute ein Haus baut, sollte überlegen, wie das Haus später genutzt werden könnte. Um den lebensphasenbezogenen Ansprüchen stärker gerecht zu werden, könnten beispielsweise zusätzliche Versorgungsleitungen gelegt oder ein zusätzlicher Eingang für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit vorgesehen werden. Auch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit gewinnen mit dem demografischen Wandel an Bedeutung.

- Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

- Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts bspw. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).

- Das würde bedeuten, dass Soltau als Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine mehr oder weniger „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber für sie zentrale Wohnbedürfnisse/-wünsche – vor allem die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können, als auch durch eine steigende Zahl von Haushalten, die, bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen, das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

- Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vor gelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

- Als eine Reaktion auf die z. T. ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten, raumordnerischen Fehlentwicklungen und eines Angebotes infolge des Generationenwechsels wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

» Digitalisierung

- Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben. Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebauter digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, interessante Nachbarschaft).
- Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.
- Unterstützt durch Digitalisierung verschwimmen die Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Berufsleben. Dadurch entwickeln sich veränderte Ansprüche an den Wohnraum und es entstehen neue Wohnpräferenzen. Erste Studien zu Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf städtisches Wohnen weisen bspw. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

» Serielles Bauen

- Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und

Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind insbesondere eine erhebliche Zeit- und Kostenreduktion:

- ❑ Witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen.
- ❑ Mithilfe von digitaler Vernetzung, Software und Automatisierung wird eine deutliche Verkürzung der Bauzeit vor Ort erreicht.
- ❑ Gebäude können früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.
- ❑ Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- ❑ Als Nachteil des seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Dennoch sind, auch im seriellen und modularen Bauen, heutzutage eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen vorhanden, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre deutlich unterscheidet.
- ❑ Die Potenziale für bezahlbares Wohnen durch seriell gebautes Wohnen sind begrenzt. Die zentralen Probleme bei der Schaffung preisgünstigen Wohnraums sind die Verfügbarkeit von Bauland und steigende Bodenpreise.
- ❑ Die Handlungsoptionen der Städte und Gemeinden sind insgesamt begrenzt. Wesentlich ist, dass eine gewisse Offenheit gegenüber entsprechenden Konzepten besteht.

»» Ukrainekrieg/Energiekrise

- ❑ Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang des Jahres 2022 hat massive Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte in Deutschland.
- ❑ Neben der Herausforderung eine deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen mit Wohnraum zu versorgen, treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte.

- ❑ Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell bei rund 10 %. Wesentlich sind jedoch die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führen aktuell zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten.

2.5 Bestehende Planwerke und Gutachten

- ❑ Um auf Herausforderungen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes zu reagieren, hat die Stadt Soltau in den vergangenen Jahren verschiedene Konzepte und Analysen erarbeiten lassen.
- ❑ Im Frühjahr 2018 wurde in Soltau ein Prozess zur Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gestartet. Ziel des Konzeptes war die Betrachtung der Entwicklung Soltaus bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung aller Bereiche der Stadtentwicklung und deren Wechselwirkungen.
- ❑ Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurden fünf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung identifiziert: Wohnen; Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus; Kultur, Soziales, Gesundheit; Natur, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr, technische Infrastruktur.
- » **Stärkerer Fokus auf die Ortschaften und Ortsteile**
- ❑ Auf Grundlage des ISEK 2035 wurde mit der Umsetzung eines Konzeptes der strategischen Ortschaftsentwicklung ein Fokus auf die Wechselwirkungen zwischen der Kernstadt und den weiteren Ortsteilen gelegt. Ziel des Konzeptes ist die strukturierte Entwicklung der einzelnen Ortschaften. Über den Austausch mit den Ortsvorsteher*innen sowie den Bürger*innen vor Ort konnten im Laufe des Prozesses individuelle Lösungsansätze erarbeitet werden.
- ❑ Um auf die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes zu reagieren, hat die Stadt Soltau darüber hinaus im Jahr 2011 eine Wohnungsmarktprognose erarbeiten lassen. Ziel der Auswertung der zukünftigen Bedarfe war es, auf Ebene der Stadt, angemessen auf Herausforderungen und Veränderungen der Nachfragesituation reagieren zu können



Abb. 7: Identifizierte räumliche Handlungsschwerpunkte ISEK 2035

Quelle: cima

2.6 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtige Indikatoren sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelndenströme sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft.
- » Positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze
- Soltau ist ein wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum mit einer Vielzahl an Arbeitgeber*innen aus diversen Branchen. Die Stadt verzeichnet anlog zur Bundesrepublik bereits seit Mitte der 2000er Jahre eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 9.960 im Jahr 2011 um 2.505 bzw. 25 % auf 12.470 im Jahr 2021. In Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist in den Jahren 2020 und 2021 eine (temporäre) leicht rückläufige Entwicklung erkennbar.
- Im regionalen Vergleich weist Soltau eine überdurchschnittlich dynamische Entwicklung auf. In Munster (+16 %), Schneverdingen (+21 %), Walsrode (+16 %), Bad Fallingbostal (-11 %) und im Heidekreis (+16 %) war die relative Entwicklung zum Teil deutlich geringer. Gleiches gilt für das Land Niedersachsen (+21 %).
- Die Schließung des Klinikstandortes der „Heideklink“ und der damit verbundene Wegfall eines wichtigen Arbeitgebers wird sich negativ in der Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort Soltau niederschlagen. Auch für die künftige Ansiedlung von Unternehmen sind mit dem Wegfall des Standortes Risiken verbunden.
- Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Soltau rechnet für den Zeitraum bis 2035 mit einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen um ca. 2.100 Personen. Unbestimmt ist jedoch, in welchem Umfang sich dies auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Dazu wurden Annahmen im Rahmen der Prognose getroffen.

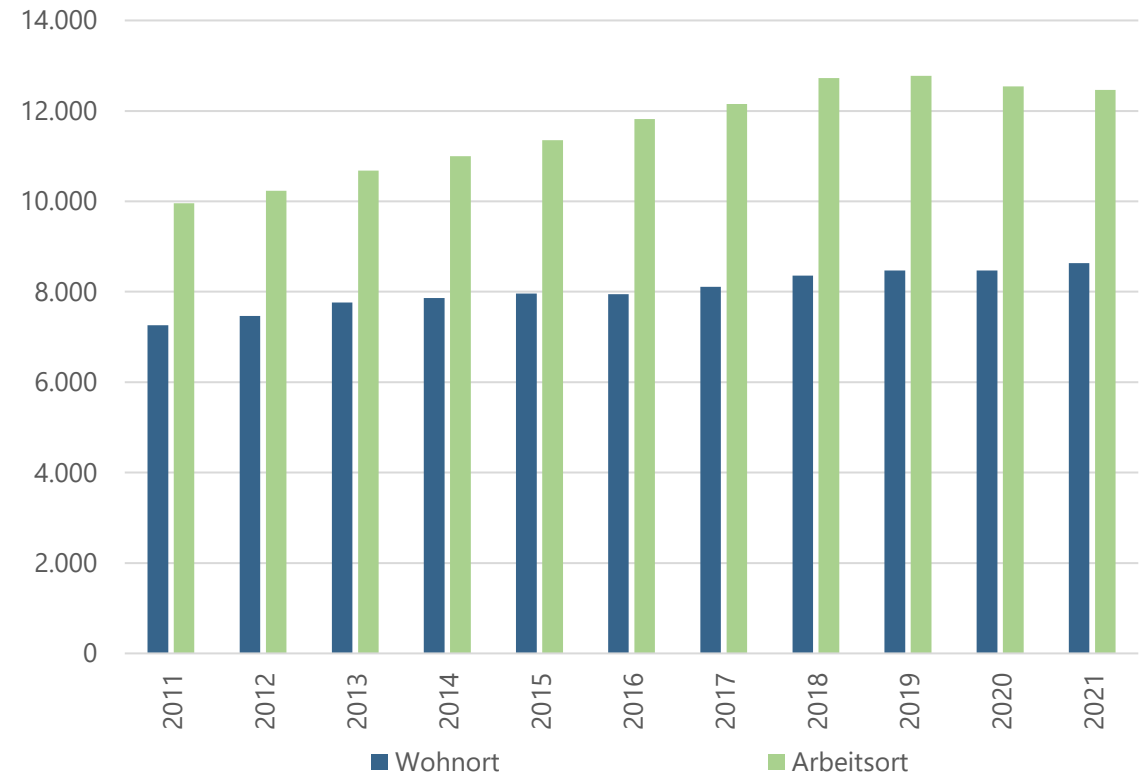


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Steigende Bedeutung als Wohnstandort

- Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Soltau auch als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2021 von 7.260 auf 8.640 Personen (+19 %).
- Die Entwicklung bewegt sich auf Kreis- (+19 %) und Landesniveau (+20 %) und ist positiver als in Munster (+14 %) und Walsrode (+17 %). Lediglich Bad Fallingbostal (+29 %) und Schneverdingen (+23 %) verzeichneten eine dynamischere Entwicklung.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Festzustellen ist, dass die Entwicklung der Beschäftigten am Wohnort Soltau deutlich hinter der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort zurück bleibt. Das bedeutet, nur ein Teil der zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse schlagen sich auch am Wohnort (Wohnungsnachfrage, Kaufkraft, Steueraufkommen etc.) nieder. Umgekehrt führt dies zu weiter steigenden Einpendlerzahlen und -überschüssen.

» Sinkende Zahl geringfügig Beschäftigter am Arbeitsort

- Von Bedeutung ist darüber hinaus der Sektor der geringfügigen Beschäftigung. Am Arbeitsort Soltau gibt es insgesamt ca. 2.410 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon ca. 1.420 im Haupterwerb (2021). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind folglich ca. 10 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig. Seit 2011 ist ein konstanter Rückgang der ausschließlich geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse um ca. 6 %-Punkte zu beobachten.
- Betrachtet man dabei die Entwicklungen im Haupt- und Nebenerwerb, sind unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. So nahm seit 2011 insbesondere die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb ab (-500 Personen bzw. -26 %), wohingegen die Zahl der Beschäftigten im Nebenerwerb seit 2011 zunahm (+135 Personen bzw. +16 %).

» Vergleichbare Tendenzen am Wohnort

- Bezogen auf die geringfügig Beschäftigten am Wohnort Soltau ist seit 2011 eine vergleichbare Entwicklung zu erkennen. So sank die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb seit 2011 um ca. 180 Personen bzw. -6 %), während die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb ebenfalls zunahm (+280 Personen bzw. +24 %).

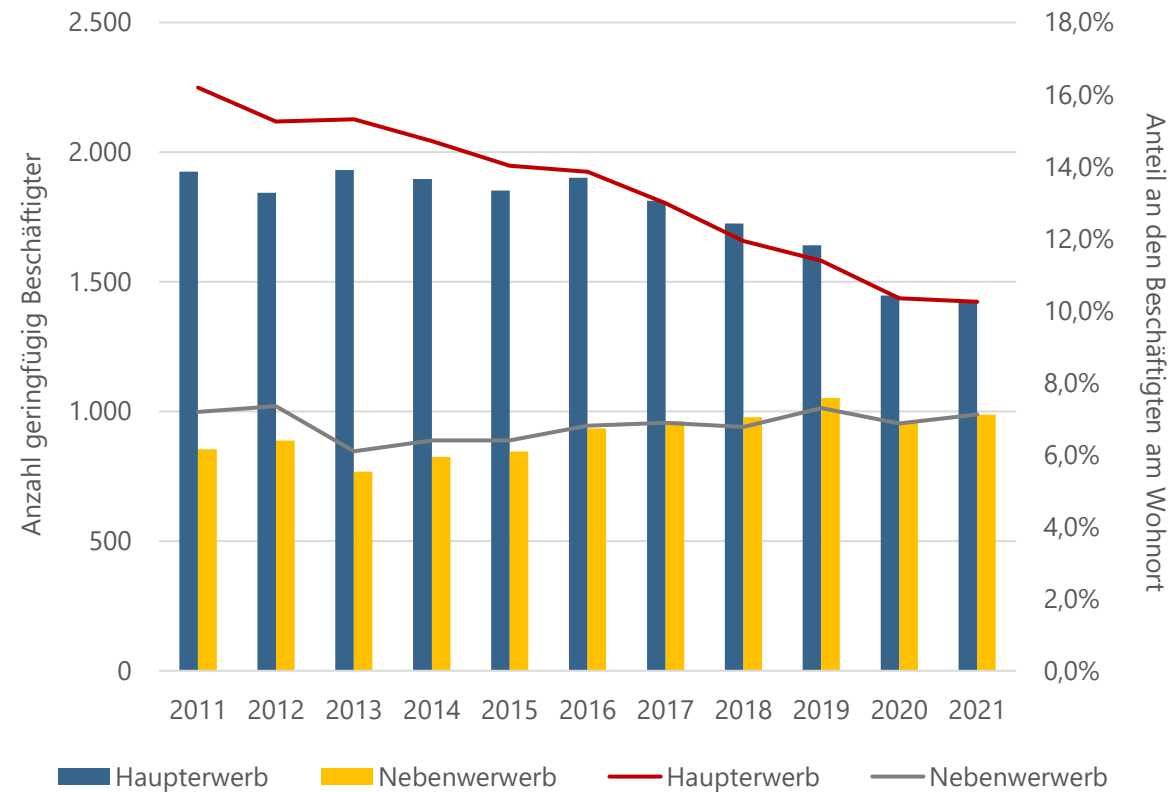


Abb. 9: Geringfügige Beschäftigung am Arbeitsort

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

» Steigendes Pendleraufkommen

- Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Soltau nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort in den vergangenen Jahren ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Mit ca. 740 lokalen Betrieben und rund 12.470 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist Soltau ein regional bedeutender Arbeitsstandort.
- Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnstandort identisch. In Soltau ist dies bei ca. 4.980 Personen der Fall. Dies bedeutet, etwa 40 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort sind von in Soltau lebenden Personen besetzt.
- Im Jahr 2021 pendelten ca. 7.480 Personen zur Arbeit nach Soltau ein. Gegenüber dem Jahr 2011 entspricht dies einem Anstieg um ca. 31 %, wobei sich die Dynamik in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat. Die Zahl der Auspendler*innen in andere Kommunen ist im gleichen Zeitraum ebenfalls gestiegen (ca. +21 %). Insgesamt pendelten im Jahr 2021 ca. 3.660 Personen aus Soltau aus.

» Konstant positiver Pendler*innensaldo

- Die Entwicklung des Pendler*innensaldos im Zeitraum 2011 bis 2021 unterstreicht die Bedeutung der Stadt Soltau als regionales Arbeitsmarktzentrum. In diesen Jahren ist ein konstant positiver Pendler*innensaldo erkennbar. Im Durchschnitt betrug der Einpendler*innenüberschuss Soltaus ca. 3.580 Personen.

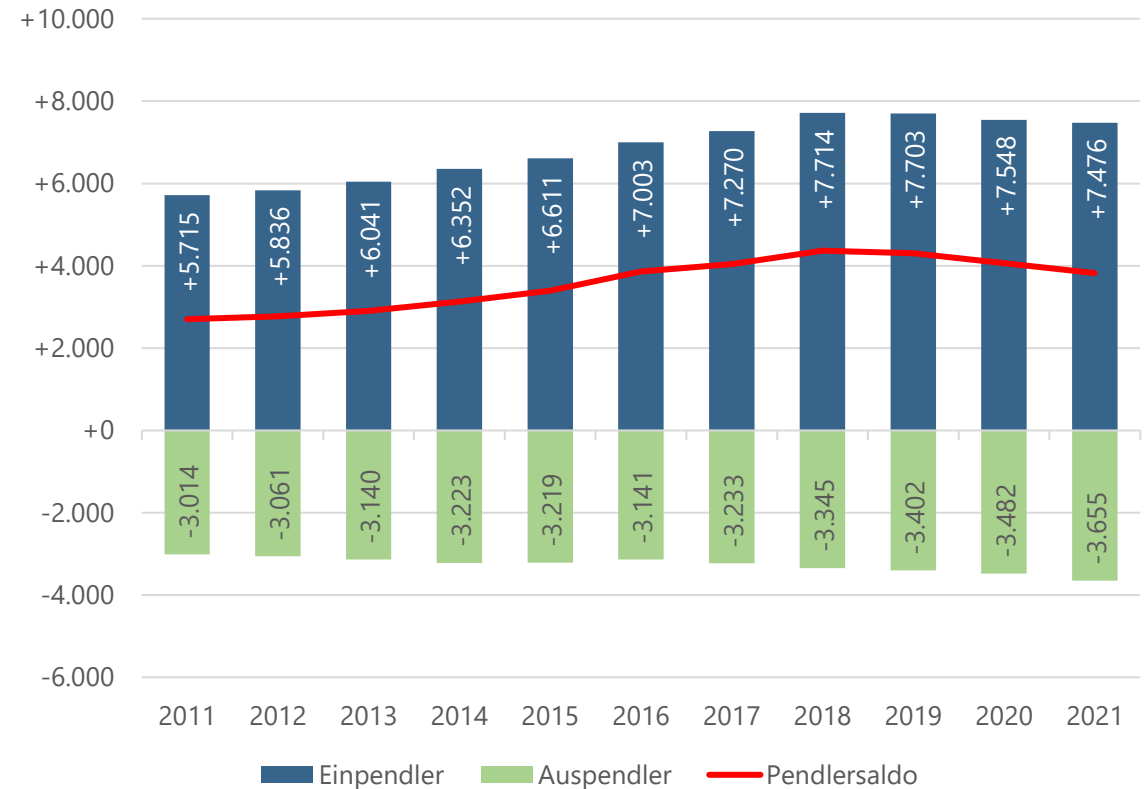


Abb. 10: Ein- und Auspendler*innen 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Einzige Kommune im Kreis mit Einpendlerüberschuss

- Soltau ist im Heidekreis die Stadt mit den höchsten Einpendlerzahlen (2021: 7.480). Mit deutlichem Abstand folgen Walsrode (5.320), Bad Fallingb. (2.770), Schneverdingen 2.330 und Munster (2.170).
- Ferner ist Soltau die einzige Kommune mit einem Einpendlerüberschuss (+3.820). Für alle anderen Kommunen ist ein Auspendlerüberschuss charakteristisch. Bezogen auf die Vergleichsstädte sind sogar deutliche Überschüsse erkennbar: Waldrode (-1.090), Bad Fallingb. (-740), Schneverdingen (-2.430), Munster (-740).

»» Einpendler*innenüberschüsse aus den umliegenden Kommunen

- Im regionalen Kontext zeigen die Pendler*innenverflechtungen, dass Soltau als regionales Arbeitsmarktzentrum eine eigene Arbeitsmarkt-/Wohnungsmarktregion ausbildet. Darüber hinaus wird die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland“ deutlich.
- Die regionalen Pendler*innenverflechtungen verdeutlichen diesen Funktionalraum. So kommen die Einpendler*innen nach Soltau hauptsächlich aus den umliegenden Kommunen des Heidekreises und des Landkreises Celle. Ein negativer Pendler*innensaldo ist regional fast ausschließlich gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg gegeben (-207 Personen).
- Die höchsten Einpendler*innenüberschüsse verzeichnet Soltau gegenüber den Kommunen Schneverdingen (+766 Personen), Munster (+694 Personen) und Wietzenhof (+439 Personen).

»» Verschiebung in Richtung Bad Fallingbostal erwartet

- Auch gegenüber der Stadt Bad Fallingbostal weist Soltau einen deutlichen Einpendler*innenüberschuss auf (+348 Personen). Die Verflechtungen zeigen, dass Bad Fallingbostal derzeit eine Wohnfunktion für Soltau übernimmt.
- Die geplante Ansiedlung der „Heideklinik“ am Standort Bad Fallingbostal wird sich künftig auf die regionalen Pendler*innenbewegungen auswirken. Zu erwarten ist, dass sich der Einpendler*innenüberschuss aus Bad Fallingbostal in Folge der Arbeitsplatzverschiebung verringern wird. Insgesamt dürfte die Verlagerung mit einer weiteren Erhöhung des Pendler*innenverkehrs verbunden sein.

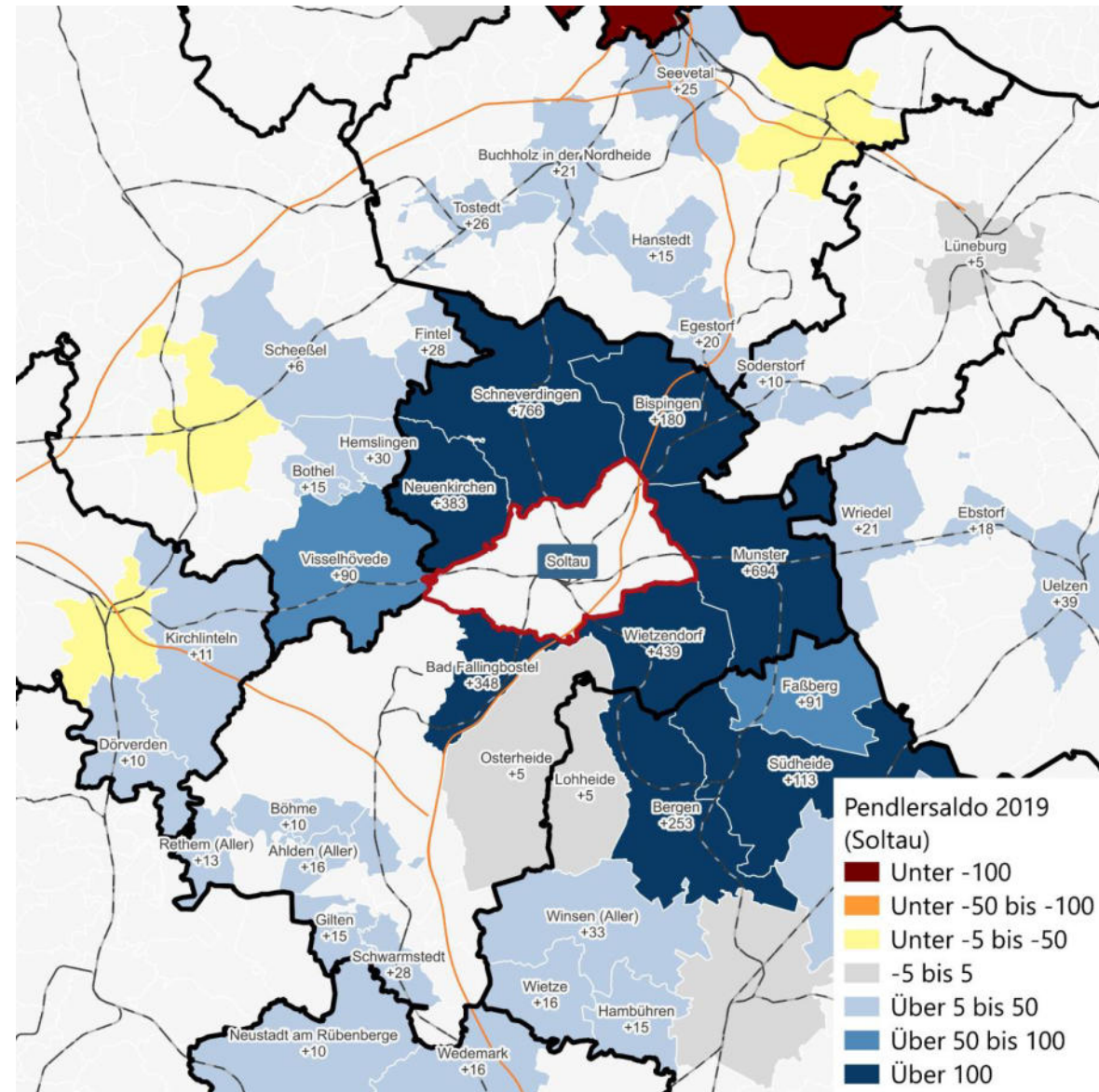


Abb. 11: Pendler*innenverflechtungen von Soltau 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) beigetragen.

»» Arbeitslosenquote auf regionalem Niveau

- Im Jahr 2021 waren in Soltau ca. 710 Personen arbeitslos gemeldet. 450 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), weitere 260 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Arbeitslosenquote beträgt ca. 5,2 % in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter (18 bis 64 Jahre). Die Arbeitslosenquote bewegt sich im Bereich der betrachteten Vergleichsräume. Im Heidekreis (5,2 %) und im Land Niedersachsen (5,0%) liegt der Anteil der Arbeitslosen, bezogen auf die Einwohner*innen im Erwerbsalter, auf ähnlichem Niveau.

»» Arbeitslosenzahlen tendenziell rückläufig

- Zwischen 2011 und 2021 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Die Zahl der Erwerbslosen sank in dieser Zeit um insgesamt 280 Personen bzw. um ca. 28 %. Die Arbeitslosenquote (bezogen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) ging um gut 2 %-Punkte zurück. Lediglich im Zuge der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 ein temporärer Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten (+17 % gegenüber 2019).

»» Knapp 9 % der Haushalte sind Transferleistungsbeziehende

- Wohnungspolitisch sind unterstützungsbedürftige und leistungsbeziehende Haushalte von besonderer Bedeutung (vgl. Kapitel 4.3). Nach Angaben der N-Bank sind etwa 8,9 % aller privaten Haushalte Bedarfsgemeinschaften. Gegenüber dem Kreis (7,1 %) und dem Land (7,6 %) ist dies ein eher hoher Wert, der sich jedoch im Bereich der Vergleichskommunen im Kreis bewegt (Bad Fallingb. 10,9 %; Munster 10,5 %; Schneverdingen 6,0 %; Walsrode 8,3 %).

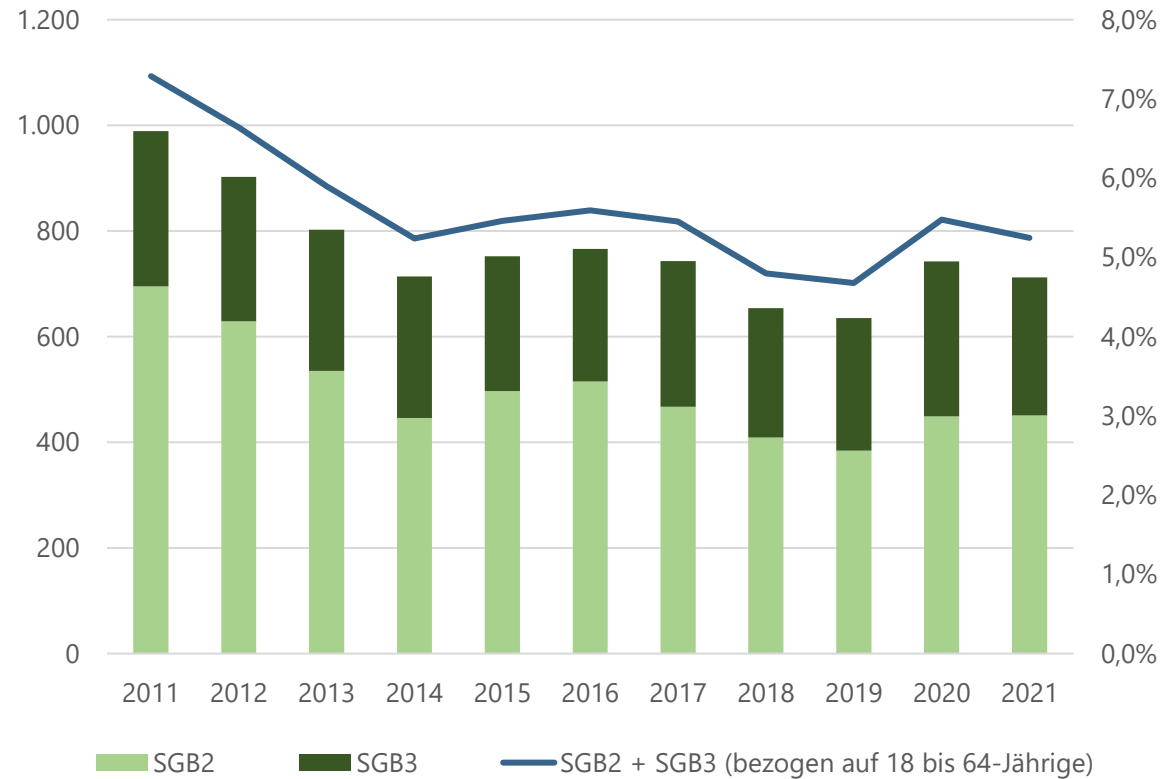


Abb. 12: Arbeitslosigkeit 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die Kaufkraft* stellt einen wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Ebene der Haushalte von Relevanz.

»» Unterdurchschnittliche Kaufkraft – Positive Dynamik

- Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in Soltau zugenommen. Aktuell liegt sie bei ca. 42.100 Euro pro Haushalt pro Jahr. Damit hat die Stadt Soltau im Vergleich zu den umliegenden Städten Schneverdingen (44.180 Euro) und Bad Fallingb. (46.610 Euro), dem Heidekreis (45.990 Euro) und dem Land Niedersachsen (46.030 Euro) eine etwas niedrigere Kaufkraft.
- Seit dem Jahr 2011 ist ein Zuwachs um ca. 2.890 pro Jahr zu verzeichnen, was einem Anstieg um 7,4 % entspricht. Damit ist gegenüber dem Heidekreis (+12,1 %) und dem Land Niedersachsen (+15,2 %) eine geringere Dynamik und eine Vergrößerung der regionalen Unterschiede erkennbar.

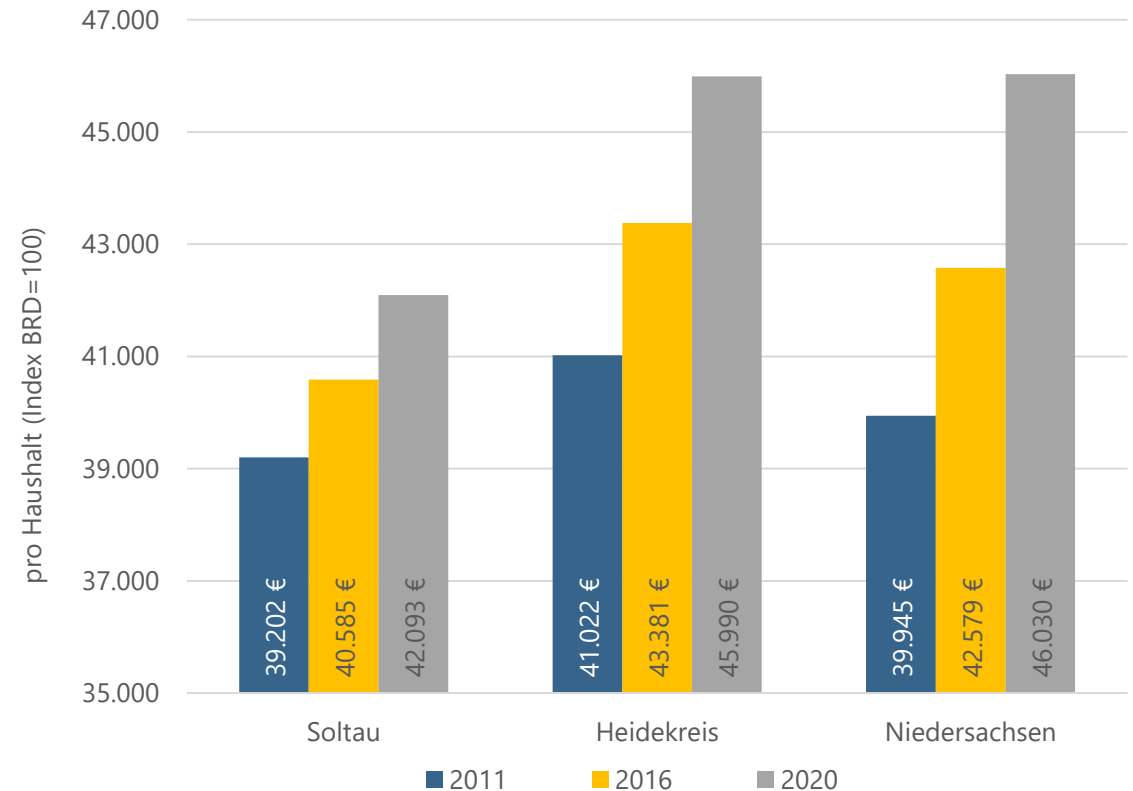


Abb. 13: Kaufkraft pro Haushalt (Entwicklung Index 2011 - 2020)

Quelle: NBank

* Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nebeneinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.



3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

- Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für Soltau erfolgt anhand von Daten des städtischen Einwohnermeldewesens, ergänzt durch Angaben des Statistischen Landesamtes.

» Rund 22.100 Personen mit Hauptwohnsitz in Soltau

- Laut Melderegister lebten in Soltau im Jahr 2021 ca. 22.110 Personen mit einzigem bzw. Hauptwohnsitz. Zudem waren ca. 950 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

» Zuletzt leicht positive Einwohner*innenentwicklung

- Zwischen 2011 und 2021 ist in Soltau eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz stieg um 2,1 % bzw. 460 Personen an. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz ging im gleichen Zeitraum um 300 Personen bzw. 24 % zurück. Insgesamt liegt das Wachstum bei 0,7 %.

» Geringeres Wachstum im regionalen Vergleich

- Laut Daten der N-Bank wuchs Soltau zwischen 2011 und 2020 um lediglich 180 Personen bzw. +0,9 %. Im Vergleich zum Heidekreis (+3,5 %) und zum Land (+2,9 %) war die Bevölkerungsentwicklung von Soltau weniger dynamisch.
- Innerhalb des Heidekreises weist insbesondere Bad Fallingb. eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung auf. Seit 2011 konnte die Stadt ca. 1.350 Einwohner*innen hinzugewinnen (+12,5 %).

» Hohe Dynamik im Jahr 2022

- Jüngste Einwohner*innen- und Wanderungsdaten (20.12.2022) zeigen, eine deutliche Dynamik im laufenden Jahr. Die Zahl der Einwohner*innen hat sich um knapp 490 gegenüber dem Jahresbe-

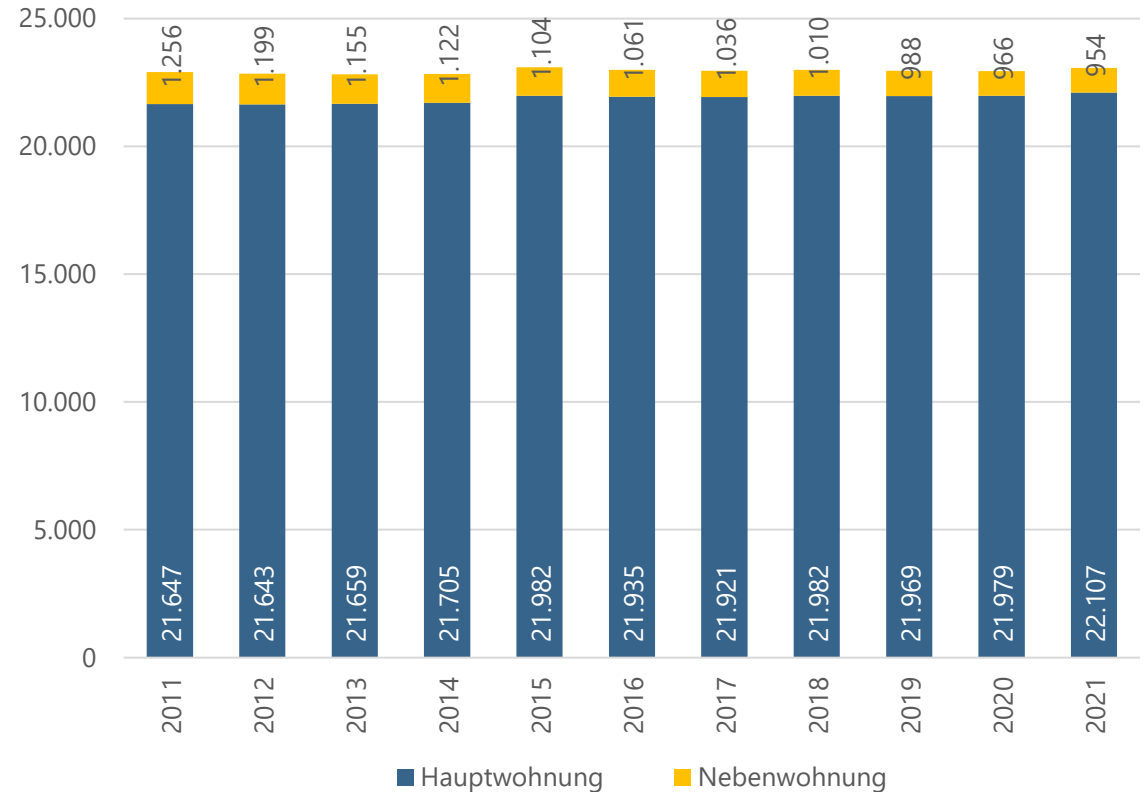


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Soltau 2011 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

-ginn erhöht. Heißt, innerhalb eines Jahres ist Soltau so stark gewachsen, wie in den vorherigen zehn Jahren zusammen.

- Die Ursachen und Effekte können derzeit noch nicht bewertet werden. Zwei Faktoren dürften die Entwicklung jedoch beeinflusst haben. Dies ist einerseits der – u. a. infolge des Ukrainekriegs – wieder stark gestiegene Zuzug von Geflüchteten, deren Umfang am Zuwachs jedoch nicht bekannt ist. Andererseits dürfte es sich dabei um zeitversätzte Effekt der relativ hohen Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit handeln.

- Der Einwohner*innenbestand und deren Entwicklung in den letzten zehn Jahren auf Ebene der Stadtteile und Ortschaften ist sehr heterogen.

» Kernstadt als Bevölkerungsschwerpunkt

- Räumlich bildet die Soltauer Kernstadt mit 16.780 Einwohner*innen (ca. 76 % aller Einwohner*innen) den Schwerpunkt. Darüber hinaus weisen lediglich die Ortschaften Wolterdingen und Harber mehr als 1.000 Bewohner*innen auf (je ca. 5 %). In den anderen 14 Ortschaften leben insgesamt 3.110 Personen, in neun sind es weniger als 200.

» Moderates Wachstum in der Kernstadt

- Auch die Bevölkerungsentwicklung ist sehr heterogen. Im Stadtgebiet ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Teilräumen zu beobachten.
- Die Soltauer Kernstadt wuchs mit 1,8 % im Vergleich zur Gesamtstadt (+2,1 %) unterdurchschnittlich. Allerdings schlug sich der größte Teil des Bevölkerungswachstums (ca. 300 von 460 Personen seit 2011) hier nieder. In den Ortschaften gibt es große Unterschiede und zum Teil große „Ausschläge“ der relativen Entwicklung, die sich aufgrund der Größe bereits bei geringen Veränderungen ergeben. Größere absolute Zuwächse sind v. a. in Wolterdingen (+117 EW), Dittmern (+28 EW), Hötzingen (+26 EW) und Ahlfen (+24 EW) zu verzeichnen.
- Die z. T. deutlichen Schrumpfungen in einigen Ortschaften sind auf vergleichsweise geringe absolute Zahlen zurückzuführen: Moide (-15 EW), Meinern (-15 EW), Oeningen (-6 EW).

» Einflussfaktoren für kleinräumige Unterschiede

- Auf kleinräumiger Ebene wirken zwei Faktoren: Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird.

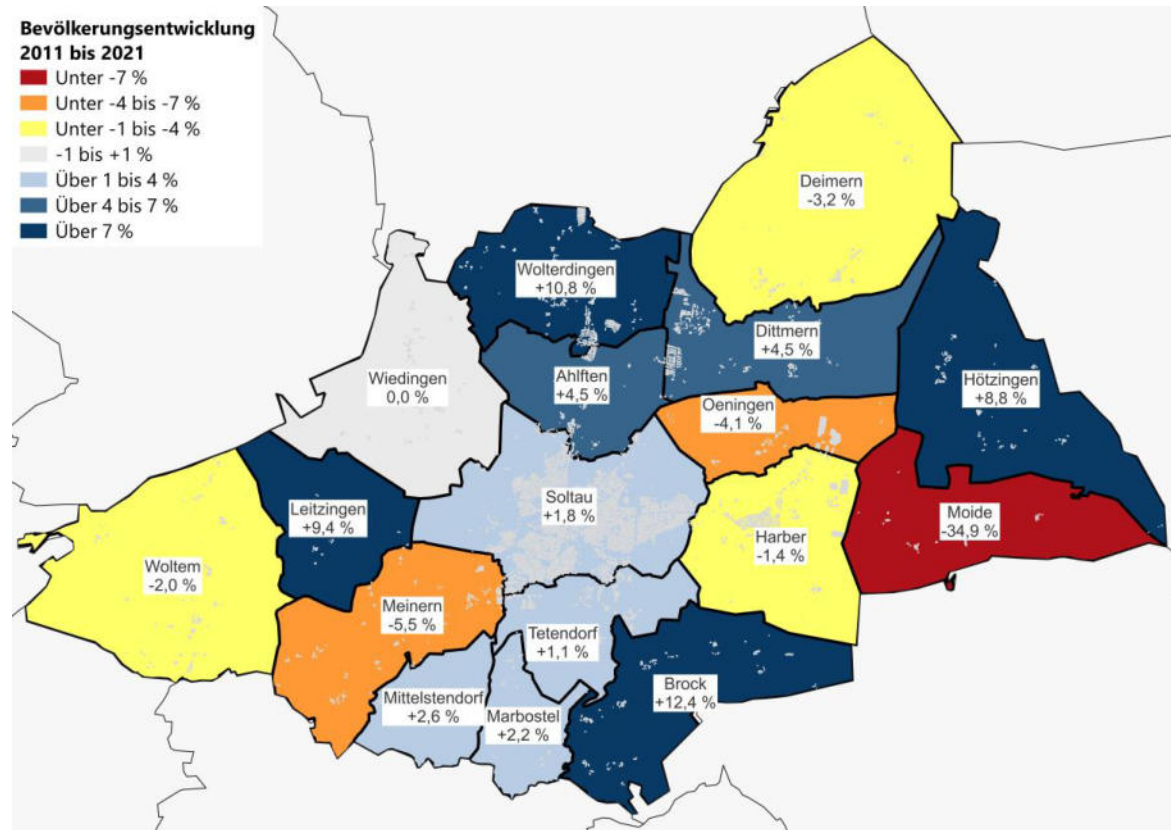


Abb. 15: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (HW 2011 bis 2021)

Quelle: Stadt Soltau

- So haben die hohe Neubautätigkeit in Wolterdingen und der Neubauschwerpunkt in der Kernstadt (vgl. Kapitel 3) zu stärkeren Einwohner*innenzuwächsen beigetragen.
- In Ortschaften und Teilräumen der Kernstadt mit einer moderaten bzw. geringen Neubautätigkeit und einer eher älteren Bevölkerung kommt es, einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bevölkerungsdichte und einem Bevölkerungsrückgang. In diesen Teilräumen findet ein Generationenwechsel statt bzw. ist dieser absehbar.

- Das Stadtgebiet von Soltau umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 20.380 ha. Bezogen auf die aktuelle Einwohnerinnenzahl liegt die Bevölkerungsdichte bei 1,1 EW/ha. Die geringe Einwohnerdichte insgesamt ist maßgeblich auf die meist ländliche Struktur des Stadtgebietes außerhalb der Kernstadt zurückzuführen.
- Innerhalb des Stadtgebiets und bezogen auf die wohnbaulich genutzten Bereiche werden anhand der Einwohnerdichte die typologische Prägung (EFH/MFH), die Bebauungsdichte der Teilräume, wie auch z. T. die demografischen Entwicklungsphasen deutlich.
- Erkennbar ist etwa eine eher geringe Bewohner*innendichte im historisch gewachsenen und gemischtgenutzten Stadtkern (z. B. Bereich Marktstraße). Gleiches gilt für einige Einfamilienhausgebiete der 1970er und 1980er Jahren mit einer älteren Bewohner*innenstruktur (z. B. im Osten und Süden der Kernstadt).
- Höhere Dichten werden insbesondere bei größeren Geschosswohnbaustrukturen aus den 1960er bis 1980er Jahren, wie in der Pestalozzistraße, Soldiner Straße oder Weinligstraße, deutlich.
- Darüber hinaus sind höhere Einwohnerdichten in Gebieten mit einer höheren Neubaubautätigkeit sowie mit Sonderwohnformen (u. a. Altenheime, stationäre Pflegeeinrichtungen) erkennbar. Beispiele sind etwa die Pflegeangebote im Bereich Friedrich-Einhoff-Ring oder das Neubauprojekt Astrid-Lindgren-Weg bzw. Erich- Kästner-Straße.

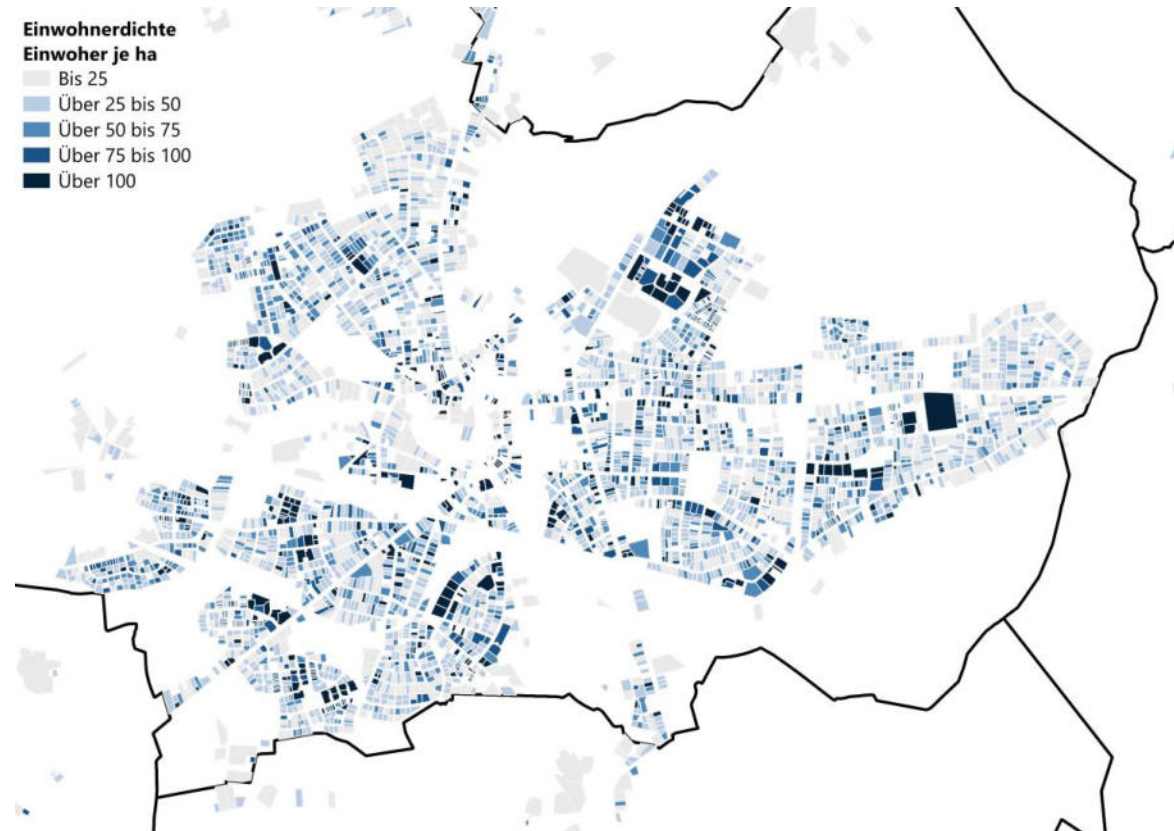


Abb. 16: Einwohnerdichte je ha (Wohnbauflächen)

Quelle: Stadt Soltau

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund stellt neben der Altersstruktur einen weiteren Indikator für demografische und soziostrukturelle Unterschiede auf kleinräumiger Ebene dar. Dabei wurden auf Basis der Melderegisterdaten Personen abgebildet, die mindestens eine ausländische Staatsbürgerschaft haben.

» 15,7 % aller Einwohner*innen mit Migrationshintergrund

- Im Jahr 2021 haben 3.620 Einwohner*innen von Soltau einen Migrationshintergrund. Das entspricht 15,7 % aller Bewohner*innen.
- Innerhalb des Betrachtungszeitraums hat die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund – u. a. auch im Rahmen des Zuzugs von Geflüchteten – zugenommen. 2011 waren in Soltau knapp 1.840 Personen mit mindestens einer ausländischen Staatsbürgerschaft gemeldet. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg um 7,7 %-Punkte.

» Höchster Anteil in der Kernstadt

- Auf Ebene der Stadtteile und Ortschaften ist eine Konzentration der Menschen mit Migrationshintergrund in der Soltauer Kernstadt zu verzeichnen. Insgesamt haben knapp 86 % der Bewohner*innen mit Migrationshintergrund ihren Wohnsitz in der Kernstadt. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist mit 17,8 % überdurchschnittlich hoch.
- Demgegenüber liegt der Anteil in den Ortschaften ausnahmslos unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Teilraum	Ausländeranteile	
	2011	2021
Soltau (Kernstadt)	8,9%	17,8%
Ortschaften (insgesamt)	5,4%	9,3%
Ahlften	3,9%	7,9%
Brock	6,3%	10,9%
Deimern	6,0%	9,9%
Dittmern	5,8%	6,9%
Harber	6,6%	10,4%
Hötzingen	1,9%	11,8%
Leitzingen	6,8%	11,1%
Marbostel Bei Soltau	1,1%	2,1%
Meinern	2,1%	2,2%
Mittelstendorf	3,9%	4,0%
Moide	0,0%	0,0%
Oeningen	10,2%	13,8%
Tetendorf	3,5%	5,6%
Wiedingen	7,7%	11,8%
Woltem	2,3%	9,1%
Wolterdingen	7,2%	11,8%
Gesamtstadt	8,0%	15,7%

Abb. 17: Kleinräumiger Einwohneranteil mit Migrationshintergrund

Quelle: Stadt Soltau

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Geburten und Sterbefälle

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, wird von einem Geburtendefizit gesprochen.
- Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate in Deutschland erheblich gesunken und lag in den vergangenen vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.

» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

- Auch in Soltau zeigt sich in den vergangenen Jahren eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2020 wurden in Soltau 189 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 277 Personen pro Jahr. Im Durchschnitt hat Soltau somit seit 2011 ca. 88 Einwohner*innen pro Jahr in Folge des Geburtendefizits verloren.

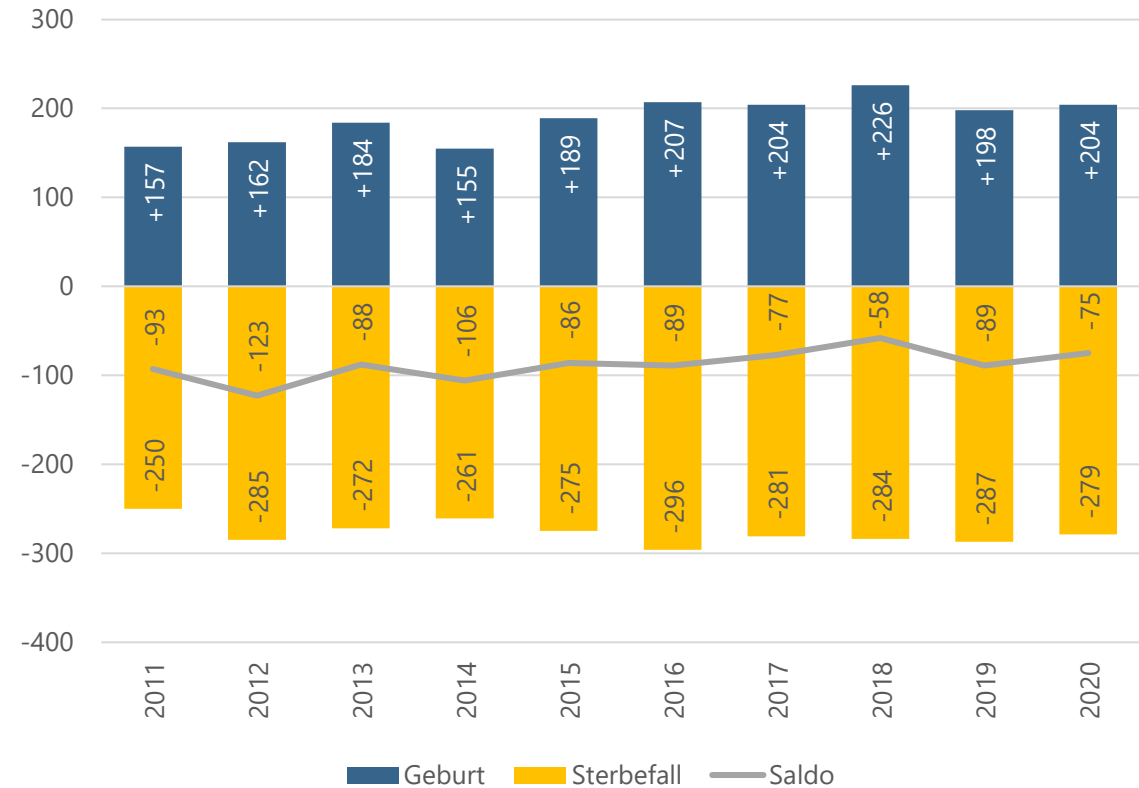


Abb. 18: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020

Quelle: NBank

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

- Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und exogenen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- In Soltau ist in den vergangenen Jahren ein leicht positiver Wanderungssaldo zu beobachten. Im Zeitraum 2011 bis 2020 weisen die Daten des Statistischen Landesamtes ab dem Jahr 2012 durchgehend Wanderungsgewinne aus.

» Wanderungsgewinn 2011 bis 2020: Ø 95 Personen p. a.

- Im Zeitraum 2011 bis 2020 lag die durchschnittliche Zahl der Zuzüge bei 1.375 Personen pro Jahr. Durchschnittlich 1.280 Personen zogen jährlich fort. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn lag somit bei ca. 95 Personen pro Jahr.
- Im Jahr 2015 ist ein verhältnismäßig hoher Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Dazu hat in wesentlichen Teilen der Zuzug von Geflüchteten beigetragen. Ab dem Jahr 2016 ist wieder eine „Normalisierung“ auf geringerem Niveau zu beobachten.

» Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne

- In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (+95 Personen p. a.) die Einwohnerverluste durch das Geburtendefizit (-88 Personen p. a.) kompensieren können und somit das moderate Bevölkerungswachstum in der Stadt Soltau tragen.

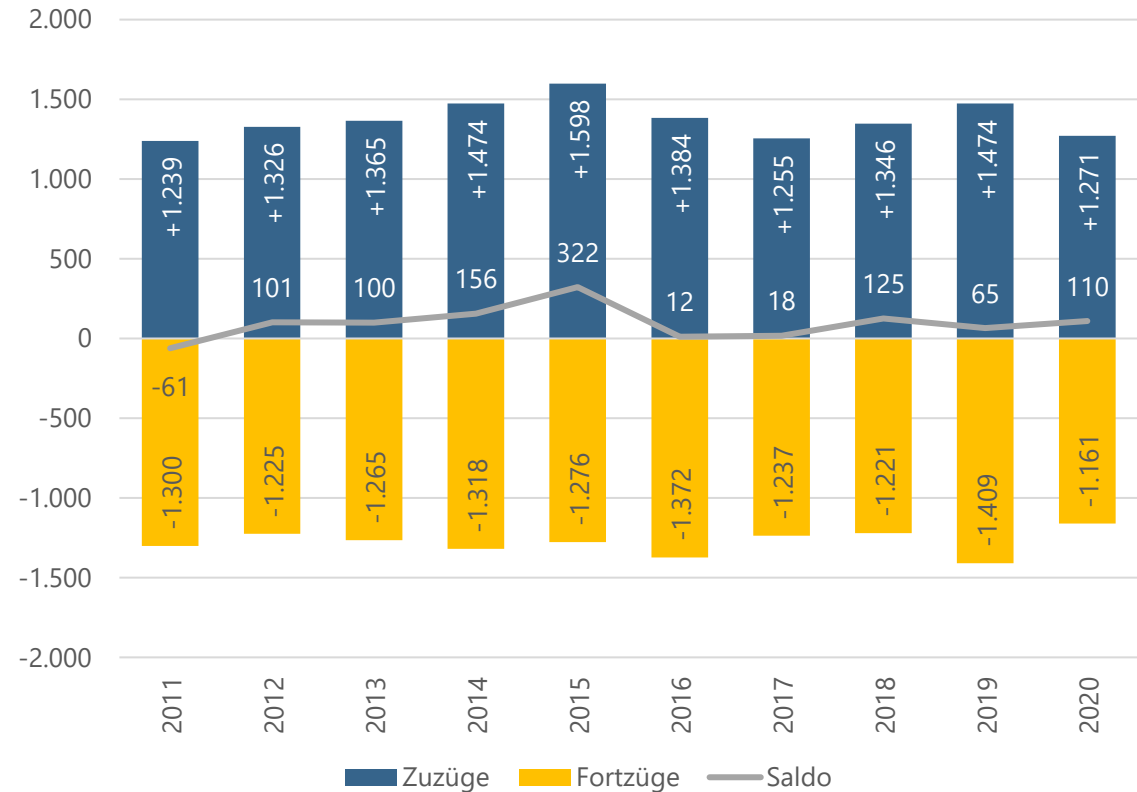


Abb. 19: Zu- und Fortzüge 2011 bis 2020

Quelle: NBank

- Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von Soltau nach Altersgruppen gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen.
- Deutlich wird, dass die Stadt Soltau in der Mehrzahl der Jahre in nahezu allen Alters- und Zielgruppen Einwohner*innen durch Wanderungen hinzugewinnt.

»» Wanderungsgewinne durch Familien

- Festgestellt werden kann, dass Soltau vom Zuzug von Familien profitiert. Darauf deuten vor allem die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie in der Gruppe zwischen 30 und 49 Jahren (Elterngeneration) hin.

»» Ausbildungsbezogener Fortzug junger Erwachsener

- Fortzugstendenzen gibt es demgegenüber fast ausschließlich bezogen auf junge Erwachsene (18- bis unter 25-Jährige). Für diese Altersgruppe sind ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Abwanderungen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte charakteristisch. Positiv ist, dass bei den 25- bis unter 30-Jährigen der Saldo positiv ausfällt und damit eine Rückkehr nach dem Ende der Ausbildung bzw. die Attraktivität der Stadt für Haushalts-/Familiengründer nahelegt.

»» Zuzüge der Generation 50+ und von Senior*innen

- Mehr Zu- als Fortzüge sind bei „Best-Agern“ (50- bis unter 65-Jährigen) festzustellen. Häufig beziehen sich diese auf (ehemalige) Hausbesitzer*innen, die in eine komfortable Stadtwohnung mit den infrastrukturellen Vorzügen eines städtischen Umfeldes (Nähe zu Angeboten der Daseinsvorsorge, Einkaufsmöglichkeiten) ziehen. Ähnliche Tendenzen sind bei Senior*innen (65- bis unter 75-Jährige) und bei Hochbetagten (75 Jahre u. ä.) zu beobachten.

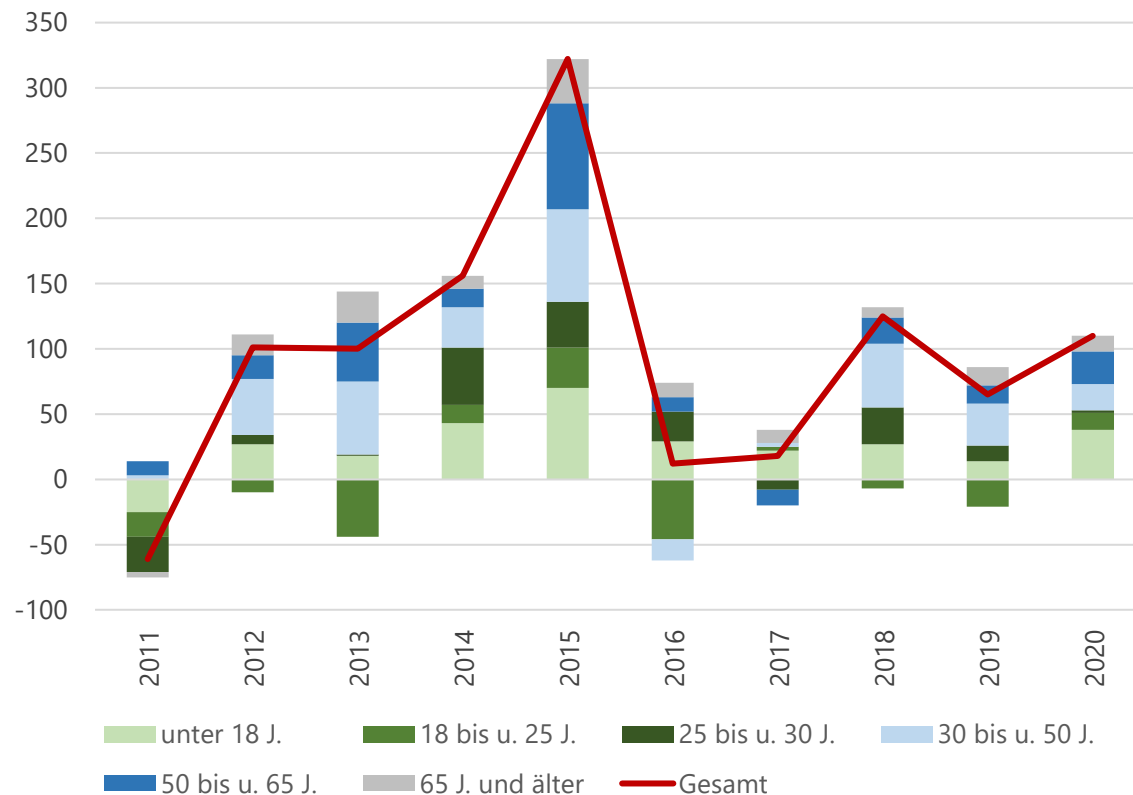


Abb. 20: Wanderungen nach Altersklassen 2011 bis 2020

Quelle: NBank

- Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2017 bis 2021 auf Basis des Melderegisters. Dabei konnten folgende Muster und Entwicklungen herausgearbeitet werden:
 - Trotz eines insgesamt negativen Wanderungssaldos in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, kann die Stadt Soltau vom Zuzug junger Erwachsener aus den umliegenden Kommunen des Heidekreises profitieren.
 - Ein Zuzug von Familienhaushalten ist vor allem aus den sonstigen Kommunen Niedersachsens (ohne Heidekreis) sowie aus Hamburg zu beobachten.
 - Die größten Wanderungsgewinne verzeichnet Soltau aus dem Ausland. Familienhaushalte und jüngere Erwachsene bilden dabei die bedeutendsten Zuwanderungsgruppen.
 - Fortzugstendenzen sind für Soltau (mit Ausnahme des Auslandes) in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 bis 30 Jahre) erkennbar. Ursächlich sind in der Regel ausbildungs- bzw. arbeitsplatzbezogene Umzüge in Richtung Hochschulstandorten und Arbeitsmarktzentren.
 - In der Altersgruppe der „Best-Ager“ (50 bis 65 Jahre) weist Soltau gegenüber den Kommunen Niedersachsens und dem Ausland einen negativen Saldo auf. Fortzugstendenzen sind hierbei u. a. auf Haushaltsverkleinerungen (Auszug der Kinder) zurückzuführen.
 - Soltau gewinnt Senior*innen aus eher fernerer Regionen innerhalb Deutschlands hinzu, die Soltau als Altersruhesitz wählen.

	u. 18 Jahre	18 bis u. 25 Jahre	25 bis u. 30 Jahre	30 bis u. 50 Jahre	50 bis u. 65 Jahre	65 bis u. 75 Jahre	75 Jahre und älter	Gesamt
Heidekreis	-12	+96	+3	-46	-3	-16	+13	+35
Umlandkreise	+18	-65	-11	+20	-10	-6	+8	-46
Sonst. Niedersachsen	+39	-35	-11	-16	-33	0	+9	-47
Schleswig-Holstein	-12	-18	-13	-69	-4	+1	-15	-130
Hamburg	+14	-70	-25	+29	+18	+6	+1	-27
Nordrhein-Westfalen	-14	-11	-2	-12	+5	+14	+7	-13
Sonst. BRD	+11	-73	-29	-38	-1	+22	+14	-94
Ausland/Unbekannt	+102	+66	+49	+65	-21	-8	-4	+249
Gesamt	+146	-110	-39	-67	-49	+13	+33	-73

Abb. 21: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen sowie Ziel- und Quellregionen 2017 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene

- Innerhalb der Stadt Soltau – auf Ebene der Stadtteile und Ortschaften – schlagen sich die Außenwanderungsbewegungen sehr unterschiedlich nieder. Insgesamt ist – auf Basis städtischer Daten – im Saldo der Jahre 2017 bis 2021 ein leicht negativer Außenwanderungssaldo zu erkennen (-0,7 Personen pro 1.000 Einwohner*innen).
- Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zu einem bedeutenden Teil aus Zu- bzw. Fortzügen aus der Soltauer Kernstadt (73 % der Zuzüge und 71 % der Fortzüge).
- Kleinräumig gibt es deutliche Unterschiede. Während die Kernstadt insgesamt einen Wanderungsgewinn verzeichnet (+58 Personen), ist in den meisten Ortschaften ein Wanderungsverlust festzustellen. Lediglich in Wolterdingen, Woltem und Leitzingen zogen mehr Personen zu als fort, was vor allem auf die Neubautätigkeit zurückzuführen sein dürfte.
- Demgegenüber weisen viele Ortschaften z.T. deutliche Wanderungsverluste in Relation zur Einwohnerzahl auf. Abwanderungstendenzen sind dabei vor allem in den Ortschaften Moide (-69,6 Personen pro 1.000 Einwohner*innen), Mittelstendorf (-39,7 Personen pro 1.000 Einwohner*innen) und Wiedingen (-24,9 Personen pro 1.000 Einwohner*innen) zu verzeichnen.

	2017-2021			Saldo je 1.000 EW
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
Soltau (Kernstadt)	4.982	-4.924	58	0,7
Ortschaften (insgesamt)	1.863	-1.995	-132	-5,0
Ahlften	97	-122	-25	-9,0
Brock	57	-64	-7	-8,6
Deimern	49	-57	-8	-8,8
Dittmern	588	-600	-12	-3,7
Harber	268	-316	-48	-9,4
Hötzingen	179	-183	-4	-2,5
Leitzingen	22	-20	2	6,9
Marbostel Bei Soltau	22	-24	-2	-4,3
Meinern	51	-65	-14	-11,1
Mittelstendorf	18	-41	-23	-39,7
Moide	18	-29	-11	-69,6
Oeningen	70	-69	1	1,4
Tetendorf	24	-23	1	1,1
Wiedingen	33	-48	-15	-24,9
Woltem	65	-62	3	2,5
Wolterdingen	302	-272	30	5,2
Gesamtstadt	6.845	-6.919	-74	-0,7

Abb. 22: Kleinräumige Außenwanderungen 2017 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

»» Wanderungsgewinne vor allem bei Familien

- Differenziert nach Alter wird deutlich, dass Soltau bei den Außenwanderungen der letzten fünf Jahre vor allem einen Wanderungsgewinn bezogen auf Familien verzeichnen konnte. Im Zeitraum 2017 bis 2021 konnte die Stadt 145 Einwohner*innen unter 18 Jahren durch Wanderungen hinzugewinnen.
- Auf Ebene der Ortschaften wird deutlich, dass sich dieser Zuzug nahezu ausschließlich auf die Kernstadt konzentriert. Die Ortschaften verlieren sogar moderat Einwohner*innen in dieser Gruppe. Größere Gewinne sind fast ausschließlich in Harber zu verzeichnen.

»» Wanderungsgewinne bei Senior*innen und hochaltem Menschen

- Auf der Ebene der Gesamtstadt kann Soltau auch in den Altersgruppen der über 64-Jährigen von Zuzügen aus anderen Kommunen profitieren. Im Zeitraum 2017 bis 2021 betrug der Wanderungsgewinn bei Senior*innen und hochaltem Menschen 46 Personen. Auch hier lag der Fokus vor allem auf der Kernstadt, während aus den Ortschaften eher Fortzüge bei Älteren zu beobachten sind. Vielfach erfolgt ein Fortzug in Richtung seniorengerechter Wohnungsangebote mit infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnumfeld bzw. in Pflegeeinrichtungen.
- In den jüngeren und mittleren Altersgruppen sind teilraumübergreifend Fortzugstendenzen erkennbar.

	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u. ä.	Gesamt
Soltau (Kernstadt)	152	-40	-31	-33	-72	10	72	58
Ortschaften (insgesamt)	-7	-70	-5	-38	24	3	-39	-132
Ahlften	3	1	-7	-16	-3	3	-6	-25
Brock	-14	-3	3	3	1	2	1	-7
Deimern	-3	-6	-1	1	0	0	1	-8
Dittmern	-3	-14	-5	6	13	3	-12	-12
Harber	15	-33	14	-21	-10	-7	-6	-48
Hötzingen	3	13	-5	-1	-12	-2	0	-4
Leitzingen	2	-1	1	2	-1	-1	0	2
Marbostel Bei Soltau	1	0	3	-3	-2	-1	0	-2
Meinern	-1	-6	0	-2	1	-1	-5	-14
Mittelstendorf	-3	-4	-2	-12	1	-2	-1	-23
Moide	-4	-1	3	-8	-2	0	1	-11
Oeningen	-1	3	0	0	4	4	-9	1
Tetendorf	1	-3	6	-3	0	1	-1	1
Wiedingen	-1	-9	-5	-1	-2	2	1	-15
Woltem	4	1	-7	8	4	-3	-4	3
Wolterdingen	-6	-8	-3	9	32	5	1	30
Gesamtstadt	145	-110	-36	-71	-48	13	33	-74

Abb. 23: Kleinräumige Außenwanderungen nach Altersgruppen 2017 bis 2021 Quelle: Stadt Soltau

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Auch auf der Betrachtungsebene der Binnenwanderungen, d. h. bei Umzügen innerhalb der Stadt, können primär die Stadtteile mit einer hohen Neubautätigkeit von Wanderungsgewinnen profitieren.

» Umzüge aus den Ortschaften in die Kernstadt

- Insgesamt ist festzustellen, dass von Umzügen innerhalb Soltaus vor allem die Kernstadt profitiert. Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021 zogen 92 Personen mehr in die Kernstadt zu, als in die Ortschaften fort. Die Ortschaften verloren umgekehrt die gleiche Anzahl an Einwohner*innen durch innerstädtische Umzüge. Nur wenige Ortschaften – u. a. Wolterdingen – konnten von Umzügen profitieren.

» Familien in die Ortschaften – Jüngere und Ältere in die Kernstadt

- Differenziert nach Alters- und Zielgruppen zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Die Zuzüge in Richtung der Kernstadt beziehen sich vor allem auf jüngere Haushaltsgründer*innen (18- bis 25-Jährige) sowie auf Best-Ager (50 bis 65 Jahre) und Senior*innen (65 Jahre und älter). Letzte suchen i. d. R. eine komfortable Stadtwohnung mit einem gut ausgestatteten Wohnumfeld.
- Demgegenüber ziehen Familien, die überwiegend ein Einfamilienhaus im ländlichen Umfeld suchen, aus der Kernstadt in Richtung der Ortschaften. Dies wird an den Wanderungsgewinnen der Ortschaften bei Kindern und Jugendlichen sowie in den Altersgruppen zwischen 25 und 50 Jahren deutlich. Profitieren konnten dabei vor allem Wolterdingen und Dittmern.

	u. 18 Jahre	18-25 Jahre	25-30 Jahre	30-50 Jahre	50-65 Jahre	65-75 Jahre	75 J. u. ä.	Gesamt
Soltau (Kernstadt)	-35	57	-25	-25	19	34	67	92
Ortschaften (insgesamt)	35	-57	25	25	-19	-34	-67	-92
Ahlften	7	-3	10	12	-13	-4	-9	0
Brock	-4	5	-1	-2	-1	2	-3	-4
Deimern	-1	3	2	8	-1	-1	-1	9
Dittmern	10	-6	8	0	2	-4	-11	-1
Harber	-7	-42	3	-5	-15	-5	-5	-76
Hötzingen	4	1	3	2	-4	0	-3	3
Leitzingen	1	2	-1	3	-2	0	-2	1
Marbostel Bei Soltau	1	-6	-3	-1	-2	1	-1	-11
Meinern	1	-2	-5	-8	6	-2	-2	-12
Mittelstendorf	-1	3	0	0	1	-1	-1	1
Moide	0	-1	-3	4	0	0	0	0
Oeningen	-2	-1	-2	-1	0	-5	-5	-16
Tetendorf	1	-3	1	4	3	-3	-3	0
Wiedingen	-2	1	4	-9	-2	-1	-1	-10
Woltem	-1	-1	3	0	-1	0	-1	-1
Wolterdingen	31	-7	5	27	11	-9	-19	39
Unbekannt	-3	0	1	-9	-1	-2	0	-14
Gesamtstadt	0	0	0	0	0	0	0	0

Abb. 24: Kleinräumige Binnenwanderungen 2017 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

Ein zentraler Einflussfaktor für die demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung der Wanderungsbewegungen, bezogen auf Neubauprojekte ab dem Jahr 2011, durchgeführt. Folgende Muster konnten festgestellt werden:

Die Bewohner*innenstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich von der städtischen Altersstruktur. Weiterhin gibt es Unterschiede zwischen den betrachteten Segmenten – Einfamilienhäuser sprechen Familien an, während jüngere Erwachsene und Ältere eher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen.

» Neubaubezieher*innen in Einfamilienhäusern deutlich jünger

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in neuen Einfamilienhäusern ist gegenüber dem städtischen Durchschnitt beinahe doppelt so hoch. Auch in der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren ist ein höherer Anteil zu beobachten. Ältere Altersgruppen (65 Jahre und älter) ziehen kaum in neue Einfamilienhausquartiere.

Für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass junge Erwachsene eine wichtige Zielgruppe darstellen. Der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen Neubaubezieher*innen liegt in diesem Segment fast doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt (25%). Im Vergleich ist der Anteil junger Erwachsener im Einfamilienhaussegment deutlich geringer (14%).

Senior*innen (ab 65 Jahren) stellen eine weitere wichtige Zielgruppe im Mehrfamilienhaussegment dar. Etwa. 27 % der Neubaubezieher*innen ziehen in eine – i. d. R. mindestens barrierearme, meist barrierefreie – neue Wohnung.

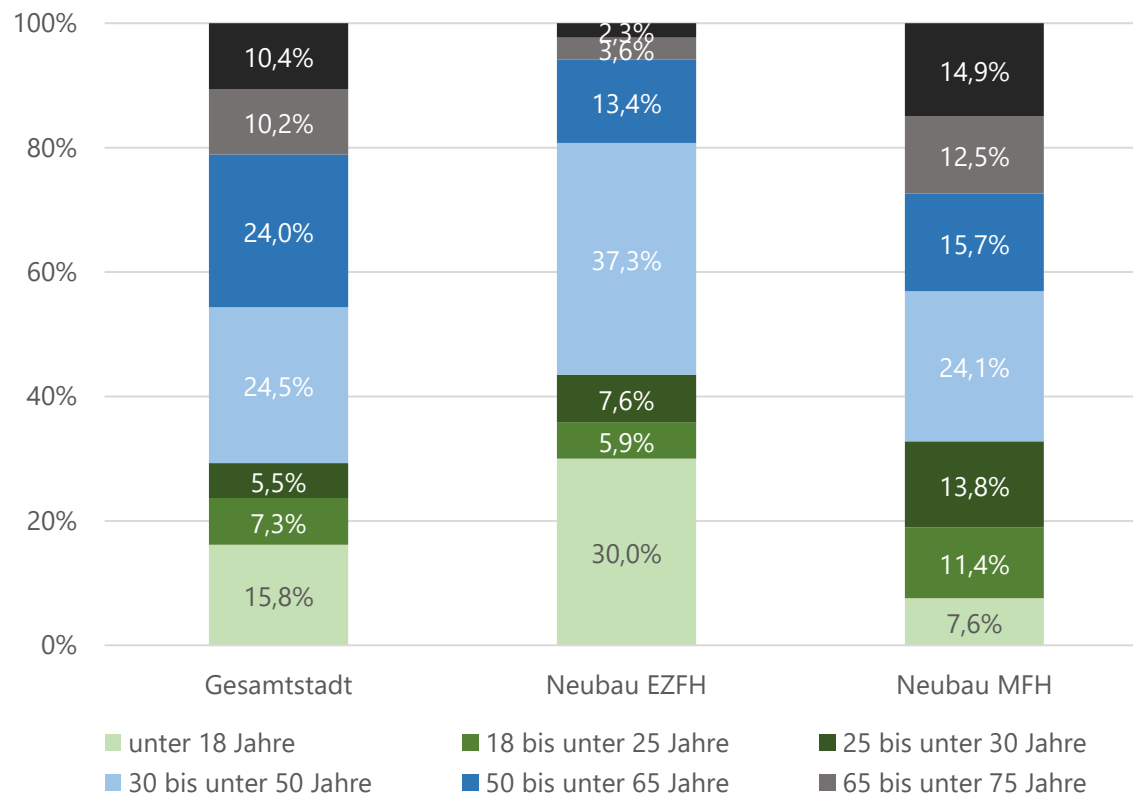


Abb. 25: Struktur der Neubaubezieher*innen nach Segmenten (2021)

Quelle: Stadt Soltau

» Überwiegende Versorgung Einheimischer durch Wohnungsneubau

- Überdies wurden die auf „Neubauadressen“ bezogenen Wanderungen auf den vorherigen Wohnort hin beleuchtet. Dabei wurden folgende Charakteristika festgestellt:
- Gut die Hälfte (55 %) der Neubaubezieher*innen haben bereits vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung in Soltau gelebt. Der Wohnungsneubau hat damit maßgeblich zur Wohnraumversorgung Einheimischer beigetragen. Gleichzeitig wurde dadurch – mindestens in Teilen – der Fortzug in das Umland verhindert. Weiterhin wird dadurch Wohnraum frei, der für Zuziehende oder Soltauer zur Verfügung steht.

» Größter Teil des Zuzugs aus dem Heidekreis

- Etwa 45 % der Bewohner*innen von neu errichteten Wohnungen haben vorher außerhalb Soltaus gewohnt. Etwa 47 % der auswärtig Zugezogenen haben vorher im Umfeld der Stadt Soltau (innerhalb des Heidekreises bzw. eines Umlandkreises) gelebt.
- Bei weiteren 5 % der Zugezogenen lag der vorherige Wohnort in einer weiter entfernten Kommune Niedersachsens. Ca. 48 % der Auswärtigen entfallen auf Ursprungsorte in anderen Bundesländern sowie auf das Ausland.

» Stärkere Versorgung Einheimischer im EZFH-Segment

- Getrennt nach Segmenten zeigt sich, dass im Ein- und Zweifamilienhaussegment in größerem Umfang Einheimische angesprochen werden. Insgesamt haben ca. 60 % der Neubaubezieher*innen bereits zuvor in Soltau gelebt. Im Mehrfamilienhaussegment beträgt der Anteil Einheimischer im Wohnungsneubau lediglich 46 %.

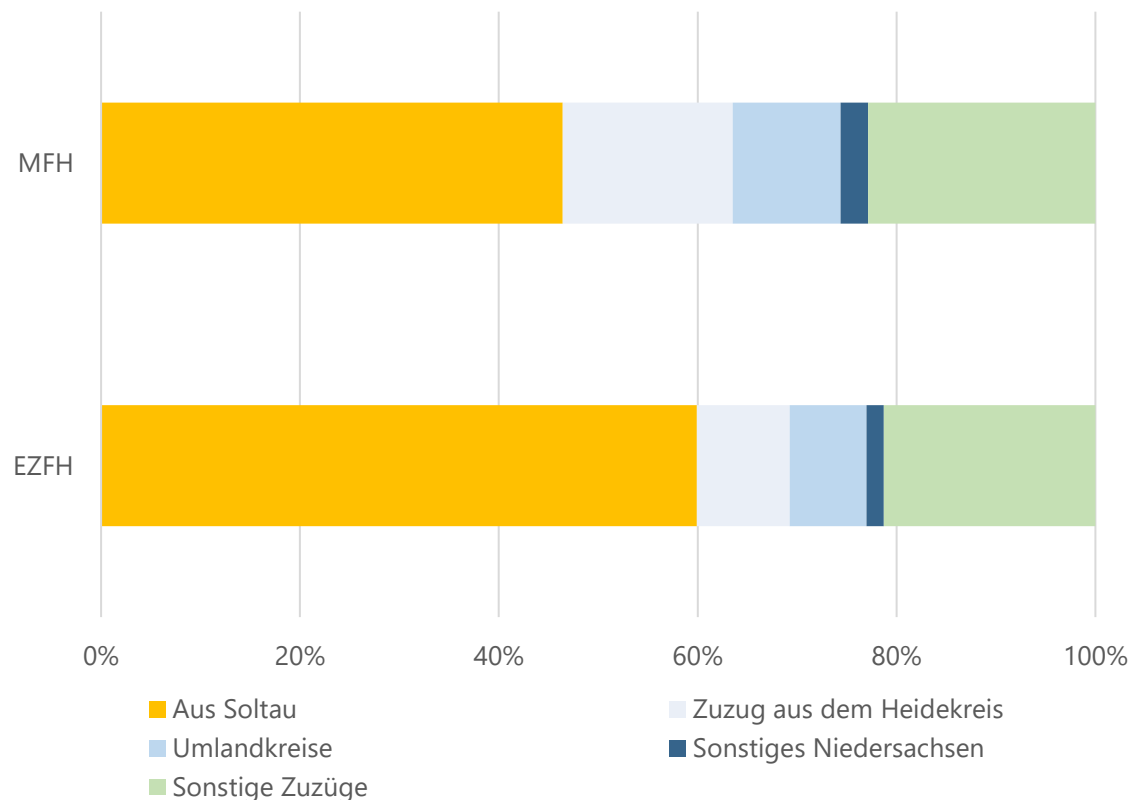


Abb. 26: Neubaubezieher*innen nach Quellort

Quelle: Stadt Soltau

3.3 Altersstruktur

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in veränderten Altersstrukturen nieder.

» Mehr Kinder und Jugendliche – Anteil an der Bevölkerung sinkt

- Zwischen 2011 bis 2021 ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) leicht angestiegen (+30 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sank jedoch leicht um 0,2 %-Punkte.

» Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter rückläufig

- Der Anteil der Personen im Erwerbsalter ist leicht rückläufig, die Einwohner*innenzahl hat sich im gleichen Zeitraum insgesamt konstant entwickelt. Innerhalb der Altersgruppe gibt es jedoch eine Zunahme bei den 50- bis 64-Jährigen mit den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er und 1960er Jahre. Aktuell sind fast ein Viertel aller Einwohner*innen in dieser Gruppe. Diese werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge steigt die Zahl der Senior*innen erheblich und die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt. Parallel ist ohne erheblichen Zuzug ein Rückgang der Zahl der Einwohner*innen im Erwerbsalter zu erwarten.

» Mehr Senior*innen und hochalte Menschen

- Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der Senior*innen zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt aktuell bei 22,7 %. Gegenüber 2011 ist deren Anzahl um 430 Personen bzw. 9,3 % gestiegen. Mit einem Zuwachs um 19,7 % ist insbesondere in der Altersklasse der hochalten Menschen (ab 75 Jahre) ein merkliches Wachstum zu beobachten (+460 Personen).

» Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

- Mit der wachsenden Zahl an Senior*innen werden auch die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und

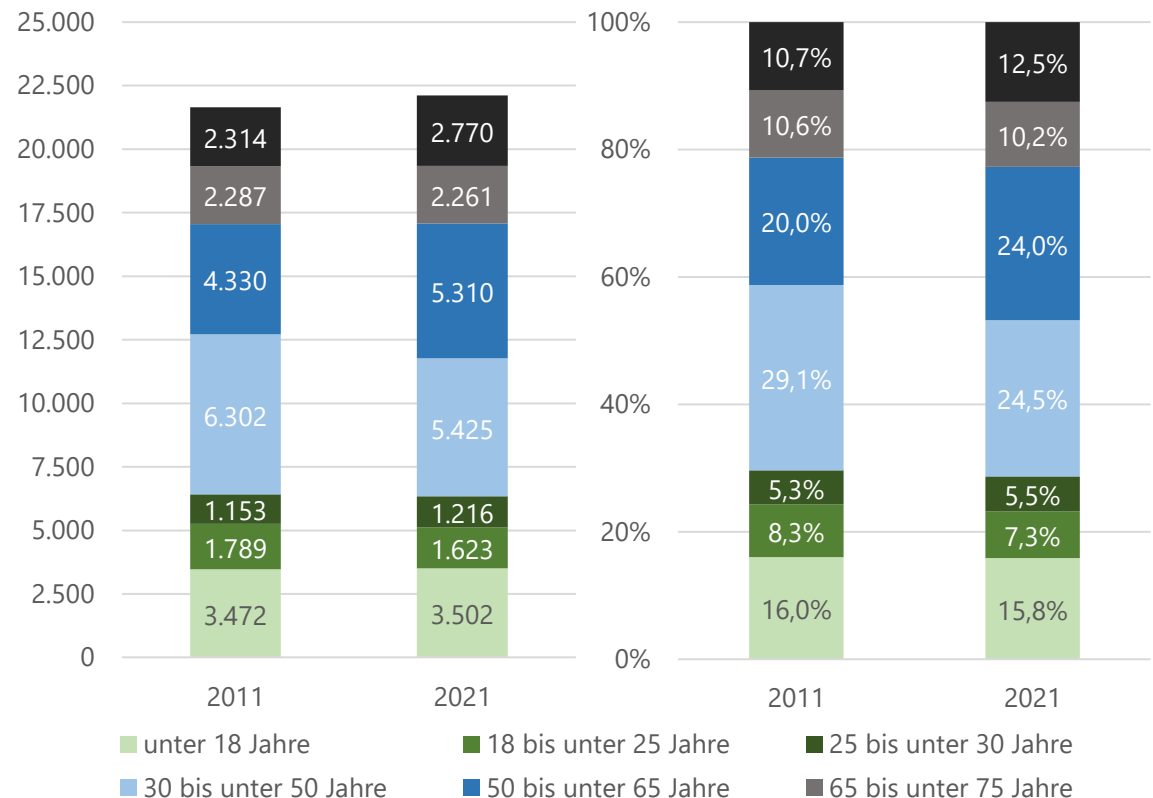


Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst einen steigenden Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote erfordern. Vor allem im Kontext einer zunehmend älteren, unterstützungsbedürftigeren Bevölkerung ist der Wegfall des Klinikstandortes für ein Mittelzentrum kritisch zu hinterfragen.

Kleinräumige Altersstruktur

- In der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sind kleinräumig große Unterschiede zu erkennen. Prägnante Indikatoren sind der Anteil von unter 18-Jährigen sowie von Senior*innen (65 Jahre und älter).

» Neubautätigkeit wirkt sich auf Altersstruktur aus

- Ein besonders hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen ist in den Stadtteilen Leitzingen (20,7 %), Ahlfen (18,3 %) und Moide (17,9 %) erkennbar. Auch in der Soltauer Kernstadt (16,2 %) und dem Stadtteil Wolterdingen (16,0 %) ist ein überdurchschnittlicher Anteil vorhanden.
- Oftmals weisen insbesondere Gebiete mit einer höheren Neubautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit einen hohen Anteil unter 18-Jähriger auf, da vorrangig Paarhaushalte in der Familiengründungsphase sowie Familienhaushalte in diese (einfamilienhausgeprägten) Gebiete ziehen.

» Geringe Quote von unter 18-Jährigen in vielen ländlichen Stadtteilen

- Ein geringer Anteil von Kindern und Jugendlichen ist vor allem in ländlich geprägten, alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer geringen Neubautätigkeit zu beobachten. In Soltau sind hier u. a. die Stadtteile Oeningen (7,2 %) und Brock (8,4 %) zu nennen.

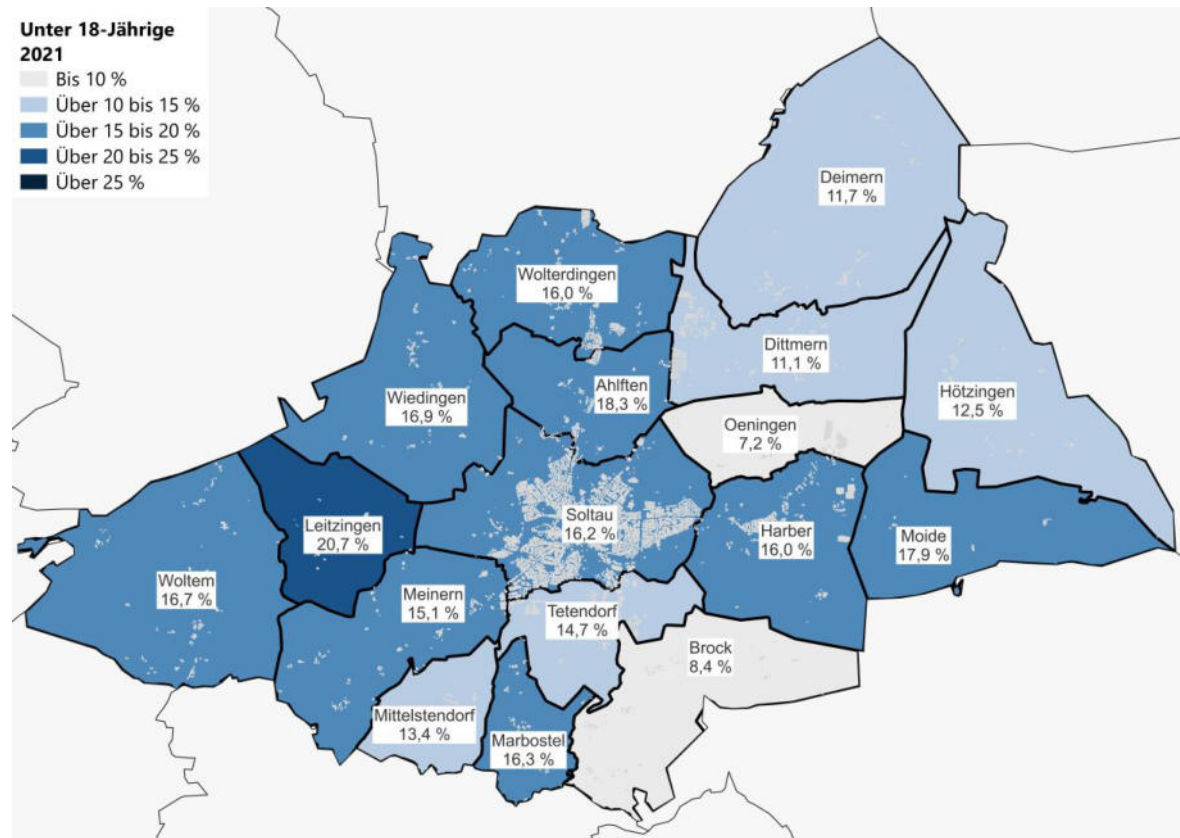


Abb. 28: Kleinräumiger Anteil unter 18-Jähriger 2021

Quelle: Stadt Soltau

» Ältere Bevölkerungsstruktur Indiz für Generationenwechsel

- Ein hoher Anteil älterer Menschen kann ein Indiz für einen bevorstehenden Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. für die Konzentration von Wohnungsangeboten für Senior*innen sein.
- Auf der Ebene der Stadtteile und Ortschaften weisen die zentrumsnahen Gebiete der Stadt Soltau (inklusive der Kernstadt) sowie Stadtteile mit einer geringen Bevölkerungszahl einen verhältnismäßig hohen Anteil an Senior*innen auf.
- Kleinräumig sind mit einem Anteil von über 30 % vor allem in den Stadtteilen Oeningen und Dittmern ein hoher Anteil an Einwohner*innen ab 65 Jahren zu verzeichnen. Auch in den Ortschaften Wiedingen, Leitzingen, Meinern sowie in der Kernstadt Soltau ist ein überdurchschnittlicher Senior*innenanteil zu verzeichnen.
- Betrachtet man die Altersgruppe der hochalten Menschen (ab 75 Jahre) zeigt sich kleinräumig ein vergleichbares Bild. Erneut weisen die zentrumsnahen Gebiete sowie Stadtteile mit einer geringen Bevölkerungszahl einen überdurchschnittlichen Anteil auf. Mit einem Anteil von über 20 % ist vor allem im Stadtteil Oeningen ein hoher Anteil hochalter Einwohner*innen vorhanden.

Ab 65-Jährige 2021

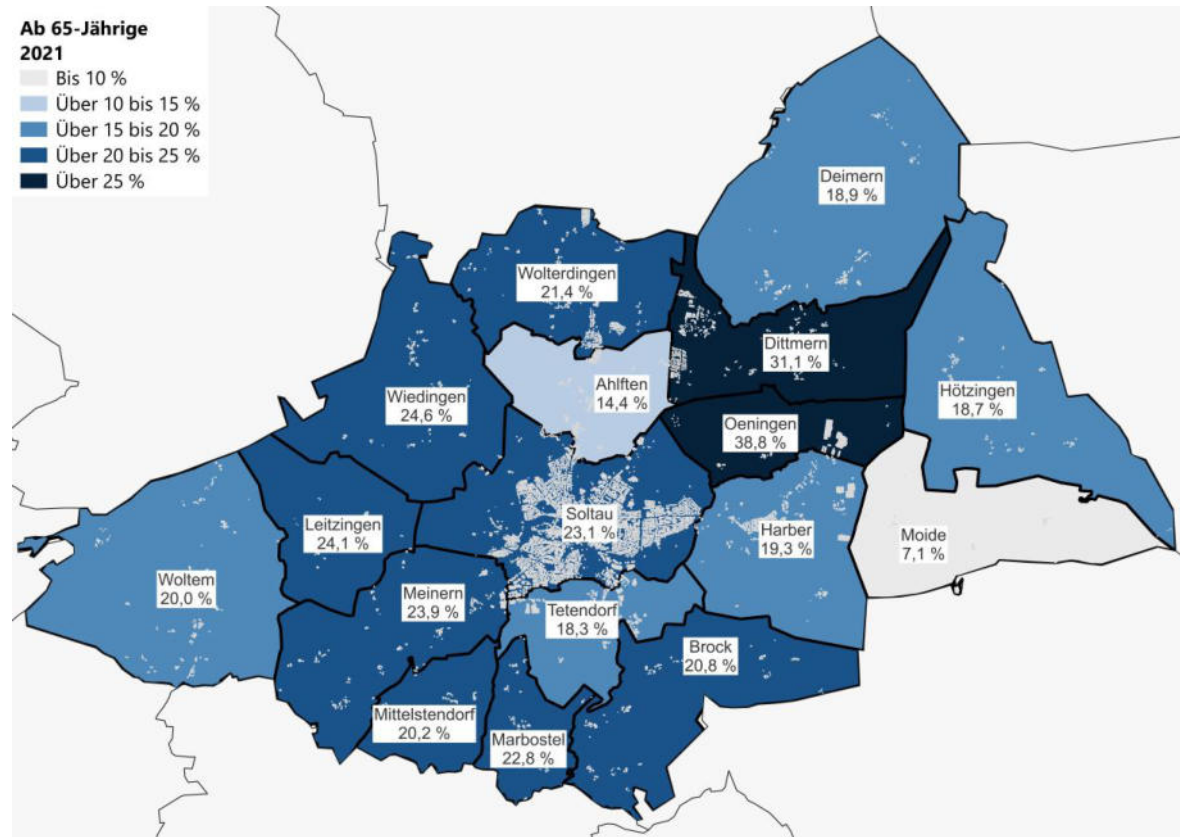


Abb. 29: Kleinräumiger Anteil ab 65-Jähriger 2021

Quelle: Stadt Soltau

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

- Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior*innen kündigt sich in einigen Teilräumen ein Generationswechsel an, der einen Teil des Wohnungsbestandes freisetzen wird. Die Bevölkerungsstruktur einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in Quartieren der 1960er/1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind. Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters.

»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 675 WE – Langfristig bis zu 2.010 WE

- Demnach gibt es in Soltau knapp 675 Adressen an denen ausschließlich über 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar.
- An weiteren knapp 1.340 Adressen leben Personen, die ausschließlich zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.

	Bewohnte Adressen				
	Gesamt	Ausschließlich ab 65-Jährige		Ausschließlich ab 75-Jährige	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Soltau (Kernstadt)	4.617	1.031	22,3%	515	11,2%
Ortschaften (insgesamt)	1.592	307	19,3%	159	10,0%
Ahlften	190	25	13,2%	13	6,8%
Brock	37	1	2,7%	1	2,7%
Deimern	62	15	24,2%	12	19,4%
Dittmern	167	48	28,7%	28	16,8%
Harber	369	71	19,2%	38	10,3%
Hötzingen	60	9	15,0%	0	0,0%
Leitzingen	14	3	21,4%	1	7,1%
Marbostel Bei Soltau	26	6	23,1%	2	7,7%
Meinern	87	16	18,4%	9	10,3%
Mittelstendorf	38	7	18,4%	3	7,9%
Moide	9	1	11,1%	1	11,1%
Oeningen	22	4	18,2%	3	13,6%
Tetendorf	64	15	23,4%	6	9,4%
Wiedingen	39	8	20,5%	2	5,1%
Woltem	75	14	18,7%	8	10,7%
Wolterdingen	333	64	19,2%	32	9,6%
Gesamt	6.209	1.338	21,5%	674	10,9%

Abb. 30: Freisetzungspotenzial nach Stadtteilen (2021)

Quelle: Stadt Soltau

- Die Mehrzahl der Standorte mit Freisetzungspotenzial konzentriert sich auf die Kernstadt Soltau (ca. 77 %) aller Adressen mit ausschließlich Bewohner*innen ab 65 Jahren. Kurz- bis mittelfristig ist dort mit einem Freisetzungspotenzial von ca. 515 Wohneinheiten (bzw. 11,2 % des Wohnungsbestandes) auszugehen.
- Innerhalb der Kernstadt ist eine räumliche Konzentration älterer Bewohner*innen (ausschließlich über 75-Jährige) vor allem in den Gebieten „Goethestraße“, „Hummelweg“ und „Herzog-Bernd-Straße“ zu erkennen.
- Außerhalb der Kernstadt ist in den Ortschaften Deimern (19,4 %) und Dittmern (16,8 %) das anteilig höchste Freisetzungspotenzial sichtbar.

»» Unterstützung des Generationenwechsels sinnvoll

- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf die Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior*innen wichtig.

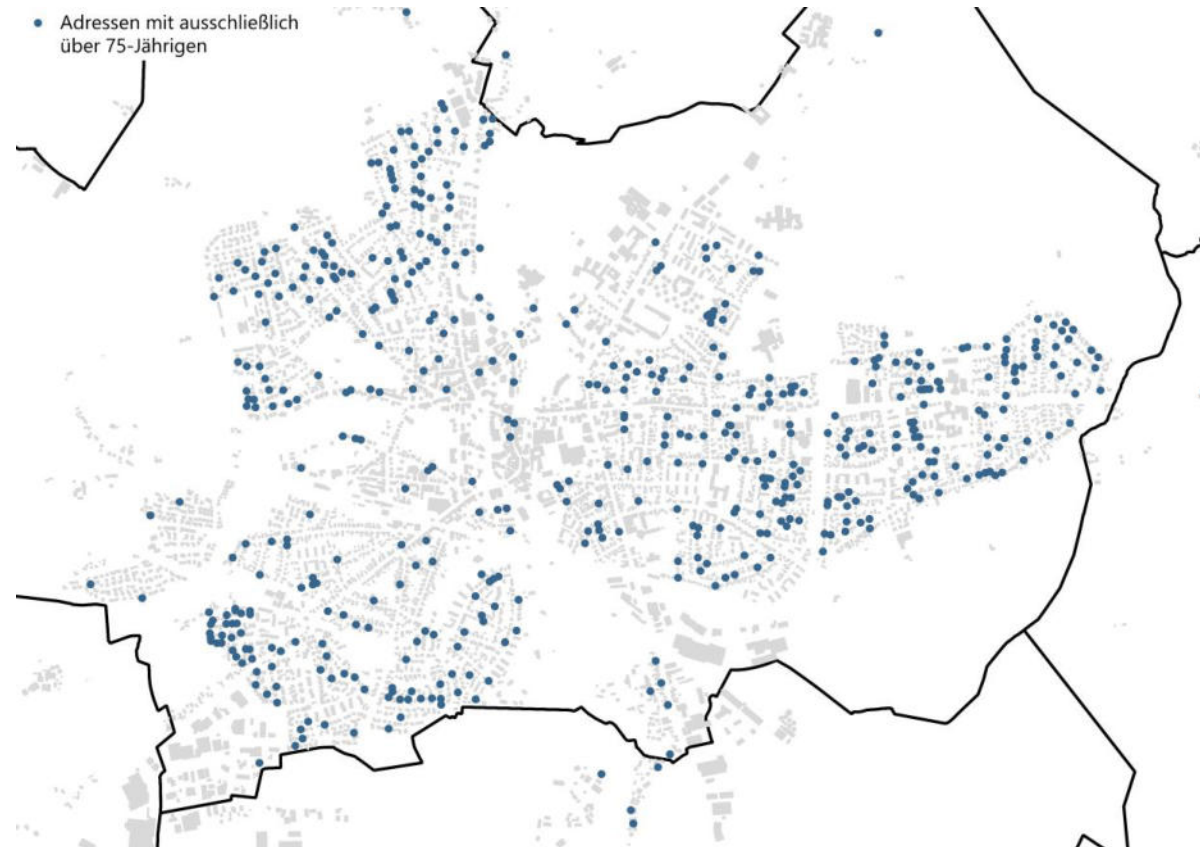


Abb. 31: Freisetzungspotenzial Kernstadt Soltau (2021)

Quelle: Stadt Soltau

3.4 Haushaltsstruktur

- Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur.

» Anstieg der Zahl der Haushalte

- Die Stadt Soltau zählte – laut Daten der NBank – im Jahr 2020 insgesamt ca. 11.010 Haushalte, ein Anstieg um ca. 600 Haushalte bzw. 5,8 % gegenüber dem Jahr 2011.

- Damit hat die wachsende Einwohner*innenzahl zu einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum beigetragen, wobei die Entwicklung der Haushaltszahlen deutlich über der Entwicklung der Einwohner*innenzahl liegt (+0,9 % 2011-2020).

» Anteil der Einpersonenhaushalte gestiegen

- Der stärkere relative Anstieg gegenüber dem Bevölkerungswachstum macht den Trend zur Haushaltsverkleinerung deutlich (mehr kleine und weniger große Haushalte). Der Trend zur Haushaltsverkleinerung und die Zunahme von Einpersonenhaushalten („Singularisierung“) ist oftmals im Zuge der gesellschaftlichen Alterung zu beobachten, da Senior*innen überdurchschnittlich häufig in kleinen Haushalten bzw. alleine leben.
- In Soltau stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten von 43,9 % im Jahr 2011 auf 44,7 % im Jahr 2020 (+350 Haushalte).
- Gleichzeitig sinkt der Anteil größerer Haushalte. Lebten im Jahr 2011 laut NBank noch 26,7 % der Einwohner*innen in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen, so sank dieser Anteil bis 2020 auf 19,4 %.

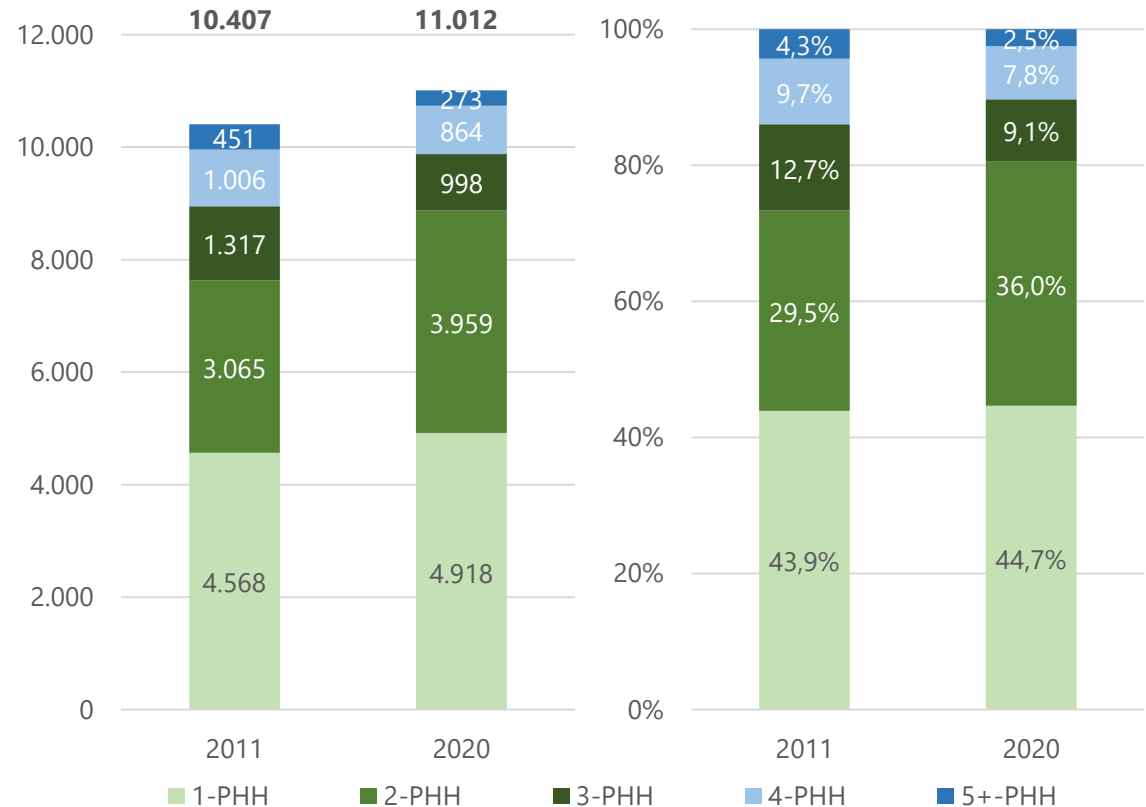


Abb. 32: Haushaltsstrukturelle Entwicklung 2011 bis 2020

Quelle: NBank



4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Wohnungsbestandsstruktur

- In Soltau gab es Ende 2020 insgesamt ca. 6.190 Wohngebäude. Der Bestand in Soltau ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (87,6 %). Lediglich 12,4 % des Gebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser, welche sich vor allem in der Soltauer Kernstadt konzentrieren.
- Der Wohnungsbestand in Soltau umfasst im Jahr 2020 ca. 11.140 Wohnungen. Davon entfallen 57,6 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Die übrigen 42,4 % entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment. Wird als Bezugsgröße die Anzahl der Wohnungen gewählt, wird die starke Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment relativiert.

» Eigentumsquote bei 49 %

- Rund 49 % des Wohnungsbestandes in Soltau ist selbstgenutztes Wohneigentum. Der größte Teil davon entfällt auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (42,6 %), Eigentumswohnungen machen 6,7 % des Gesamtmarktes aus.
- Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer allgemeinen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen.
- Im Vergleich zum Heidekreis (57 %) und dem Land Niedersachsen (53 %) weist die Stadt Soltau eine eher unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote auf.
- Der Mietwohnungsmarkt wird mehrheitlich durch Mietwohnungen geprägt (33,4 %). Das Segment vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 17,3 % vergleichsweise klein, gewinnt aber an Bedeutung.

Mietwohnungsmarkt

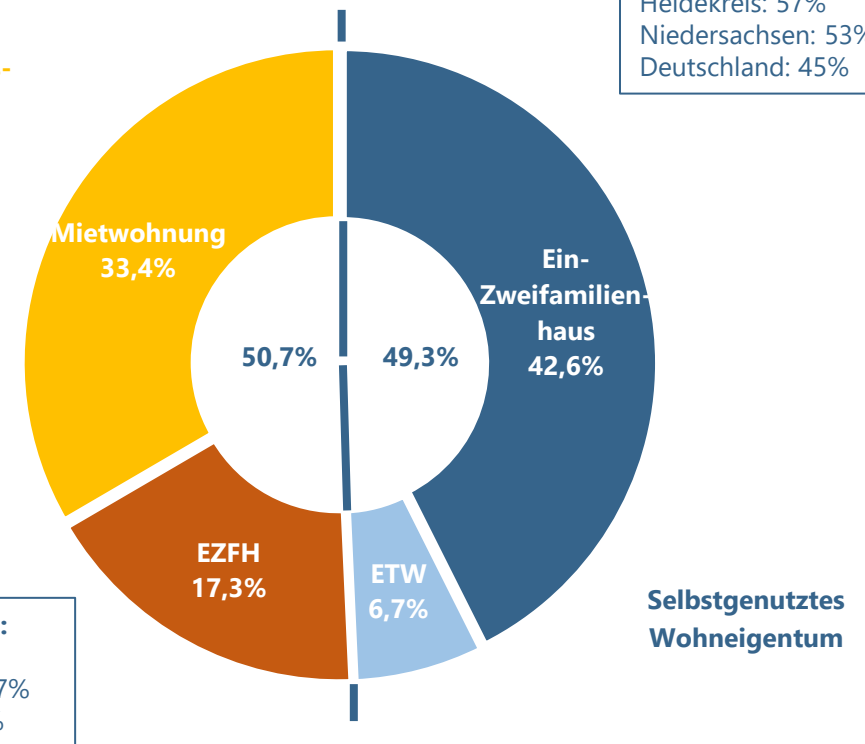


Abb. 33: Struktur des Wohnungsangebotes nach Segmenten

Quelle: Zensus

- Für die Betrachtung der räumlichen Verteilung der Wohnbebauung hat ALP (auf Grundlage des Melderegisters) Adressen mit Wohnraum im Stadtgebiet erfasst. Zudem wurde auf Basis des ALKIS die bauliche Dichte (überbaute Grundstücksfläche) abgebildet.
- Die Übersicht verdeutlicht die Konzentration der Adressen mit Wohnraum auf die Soltauer Kernstadt sowie große Unterschiede hinsichtlich der wohnbaulichen Dichte im Stadtgebiet.
- In mehreren ländlich geprägten Stadtteilen sind weiterhin die ursprünglichen dörflichen Strukturen der Ortschaften mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte zu erkennen.
- In der Kernstadt gibt es Unterschiede insbesondere hinsichtlich der typologischen Prägung wie auch hinsichtlich des Baualters.
- So sind verdichtete Strukturen i. d. R. mit Geschosswohnungsbau verbunden. Im Einfamilienhaussegment gibt es Unterschiede, je nach Entstehungszeit. Ältere Einfamilienhausgebiete, etwa im Osten und Norden des Stadtgebietes, entstanden auf deutlich größeren Grundstücken, als die Gebiete jüngeren Baualters, z. B. im Westen und Nordosten.

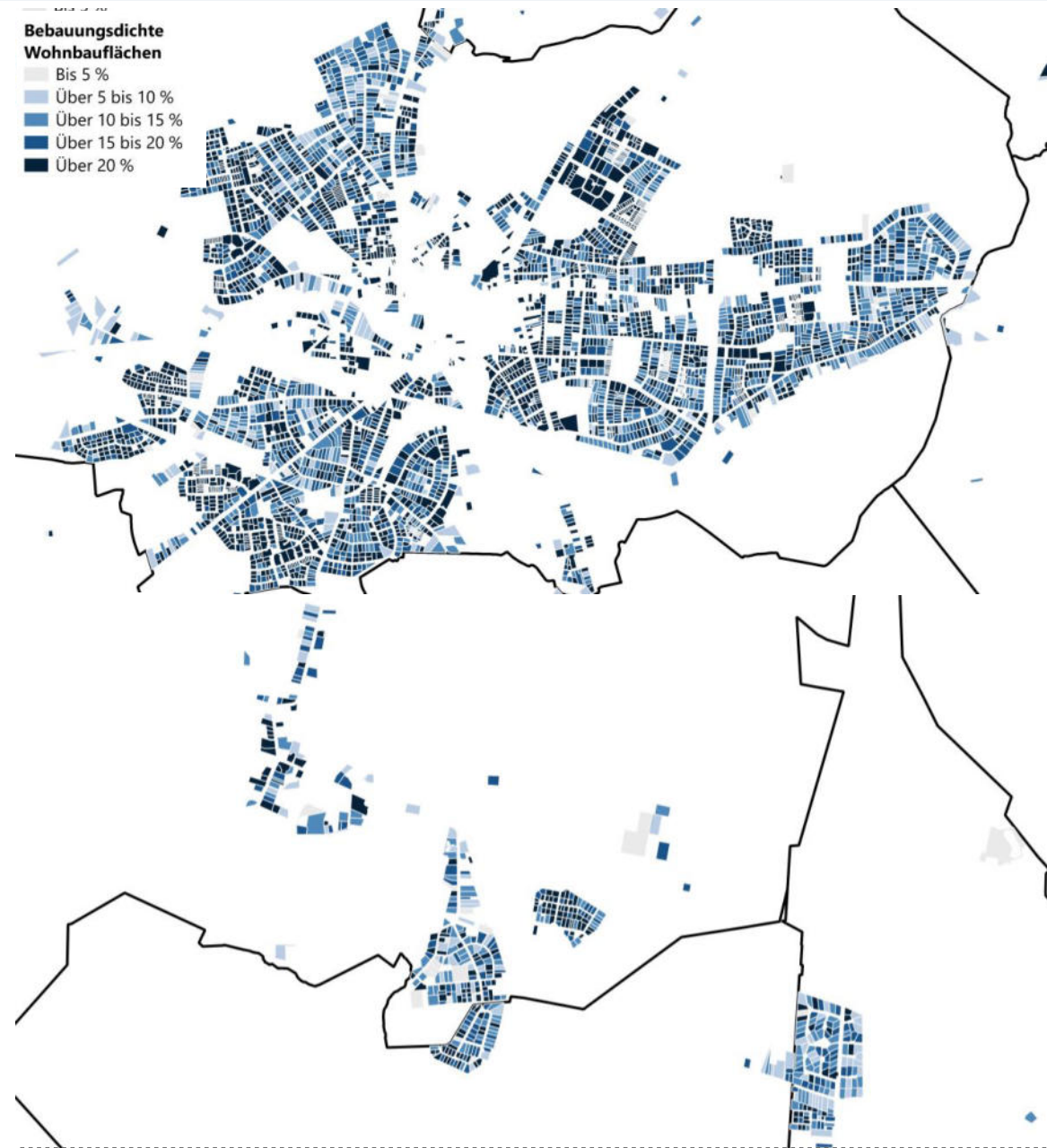


Abb. 34: Bauliche Dichte (Wohnbauflächen): Kernstadt und Wolterdingen/Dittmern Quelle: ALKIS

» Mietwohnraum durch private Kleinvermieter*innen geprägt

- Etwa 79 % des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz privater Kleinvermieter*innen (Privatpersonen/ Gemeinschaften von Wohnungseigentümer*innen)
- Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil von Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften. So werden ca. 800 Wohnungen durch die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG (WGS) vermietet. Darüber hinaus übernimmt die WGS die Fremdverwaltung von Mietwohnungen privater Kleinvermieter*innen.
- Mit der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau (AWS) verfügt die Stadt darüber hinaus über einen kommunalen Akteur im Bereich der Vermietung von Wohnraum und der Erschließung und Vermarktung von Baugebieten und Gewerbeflächen.
- Etwa 1 % des Mietwohnungsbestandes wird durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermietet. Andere Akteursgruppen teilen sich weitere 7 % des Bestandes.

» Große Vermieter*innen als Partner*innen der Stadt

- Mit einem Anteil von ca. 16 % am Mietwohnungsbestand nehmen Vermieter*innen, die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen, einen wichtigen Teil der Versorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen ein und bringen sich zusätzlich überdurchschnittlich stark in die Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik ein. Die Bestandhalter*innen sind dabei „natürliche“ Partner*innen der Stadt Soltau bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele.

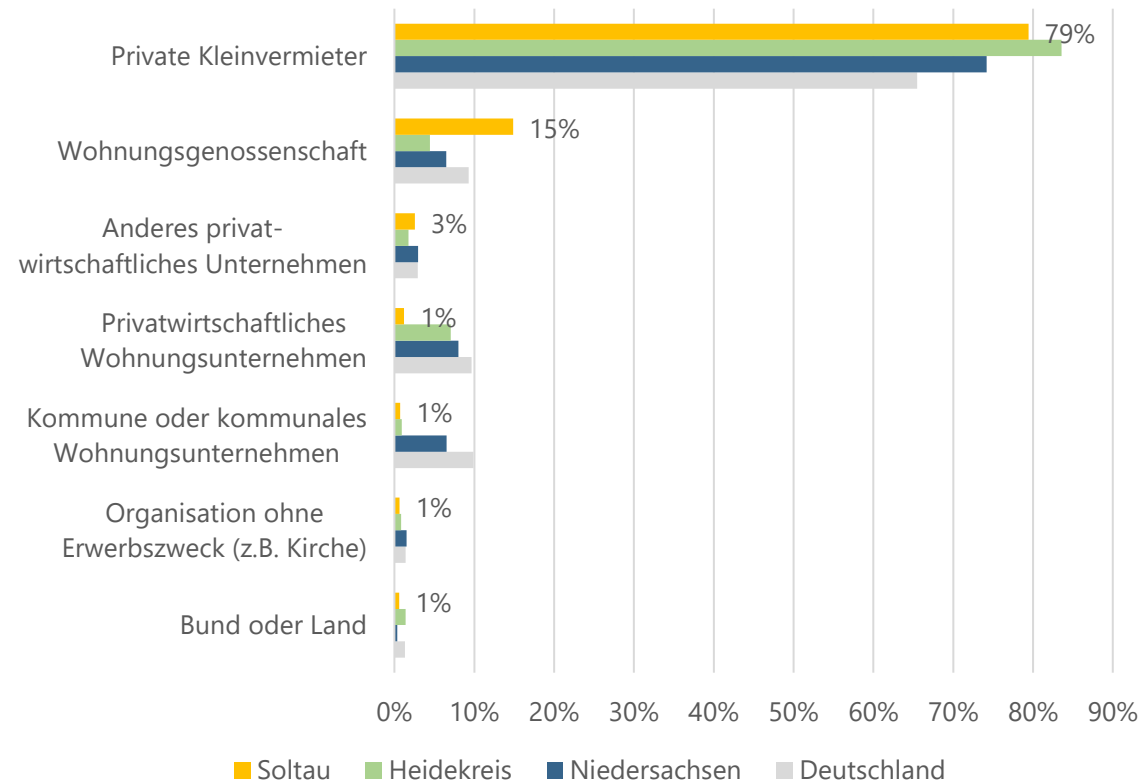


Abb. 35: Eigentümerstruktur Mietwohnungsbestand

Quelle: Zensus

Baualtersstruktur

- Hinsichtlich des Baualters des Gebäudebestandes ist Soltau heterogen strukturiert.
- Rund 20 % der Gebäude stammen aus der Vorkriegszeit (bis 1949). Diese verteilen sich auf die Altstadt in der Kernstadt Soltau (mit einem zum Teil historischen Gebäudebestand) sowie auf die Ortskerne der dörflich geprägten Ortschaften.
- Gut ein Drittel des Gebäudebestandes in Soltau stammt aus den Jahren 1950 bis 1969, in denen deutschlandweit in großem Maßstab Wohnraum geschaffen wurde.

»» (Energetischer) Sanierungsbedarf in älteren Wohngebäuden

- Wenngleich bereits viele Gebäude saniert wurden, weist ein hohe Zahl an Wohnungen älterer Baualtersklassen einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Es bestehen vielfach Bedarfe bei energetischen Sanierungen, Nachrüstungen mit Aufzügen sowie der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards.
- Insbesondere in historischen Wohngebäuden ist eine Anpassung an moderne Wohnstandards oftmals nur eingeschränkt möglich. So ist die Schaffung von Barrierefreiheit (schwollenlose Wohnungen, breite Türen etc.) aufgrund bestehender Grundrisse vielfach nicht möglich.

»» Geringe Bautätigkeit ab dem Jahr 2000

- Auch in den Jahren 1970 bis 1999 ist in Soltau eine hohe Bautätigkeit vorhanden. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum ca. 36 % des Gebäudebestandes errichtet. Insbesondere in den 1990er Jahren ist eine rege Bautätigkeit sichtbar.
- Ab dem Jahr 2000 nimmt die Bautätigkeit stark ab. Lediglich 9 % des Gebäudebestandes wurde nach dem Jahr 1999 fertiggestellt.

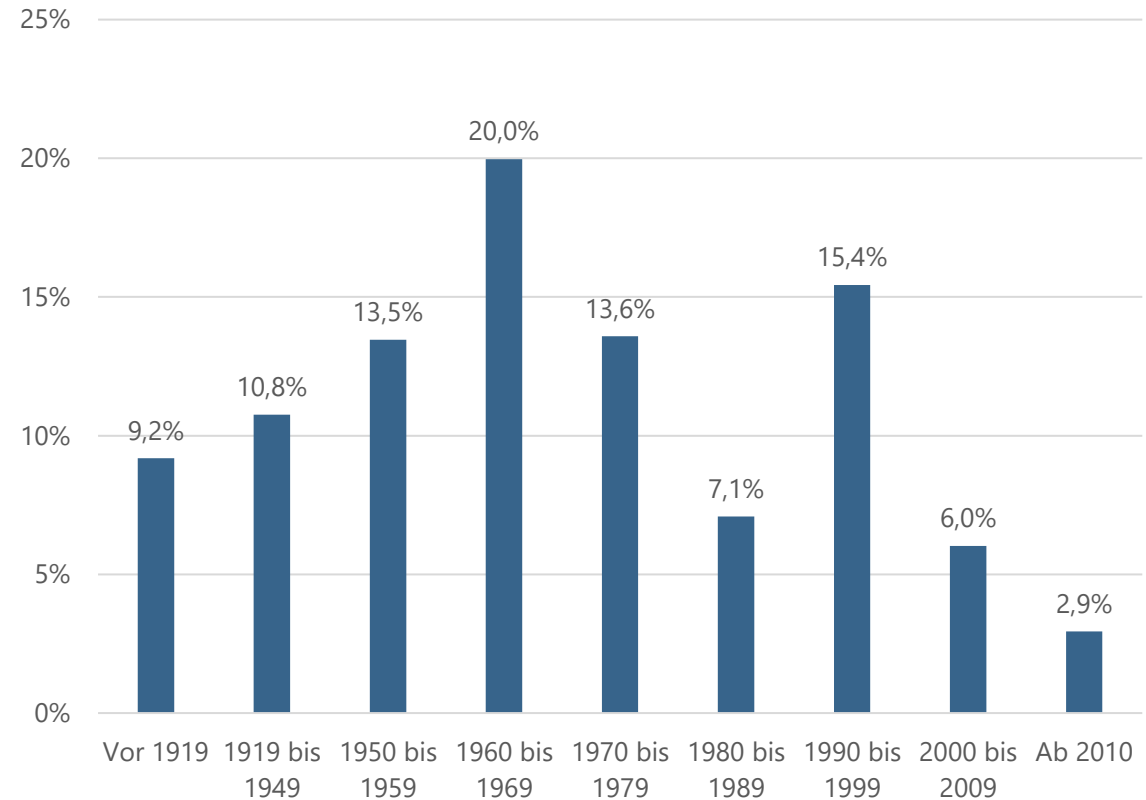


Abb. 36: Baualtersstruktur Wohngebäude

Quelle: NBank

»» Prägung des Bestandes durch mittelgroße und große Wohnungen

- ▣ Der Wohnungsbestand in Soltau wird überdurchschnittlich stark durch mittelgroße Wohnungen geprägt.
- ▣ Mit 22 % bilden Wohnungen zwischen 60 bis 79 m² den Schwerpunkt des Soltauer Wohnungsbestandes.
- ▣ Rund 15 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 59 m² groß, weitere 5 % sind kleiner als 40 m².
- ▣ Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößensegments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Senior*innenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf an kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.

»» Größere Wohnungen i. d. R. Wohneigentum

- ▣ Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu. Insgesamt sind ca. 42 % der Wohnungen in Soltau 100 m² oder größer, mehrheitlich Einfamilienhäuser.

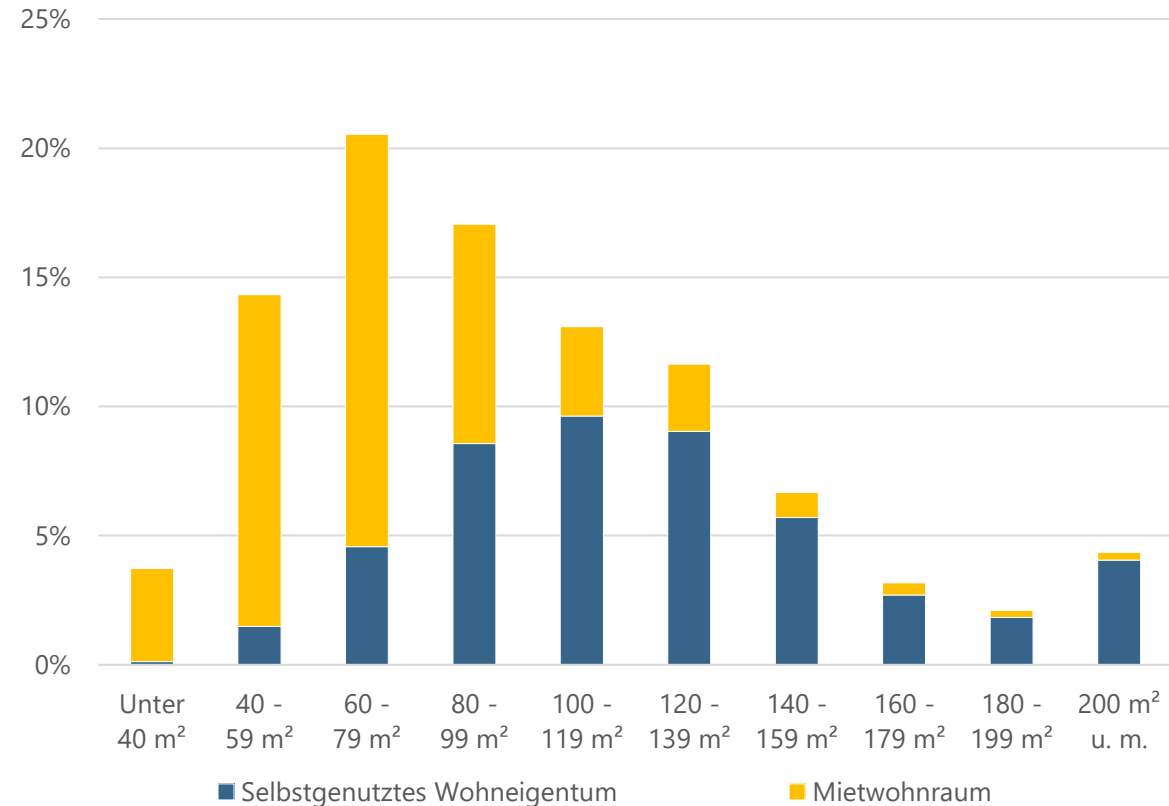


Abb. 37: Wohnungsgrößenstruktur nach Segmenten

Quelle: Zensus

4.2 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedarfe zu decken.
- Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld u. a.) beeinflusst.

» 845 Wohnungen neu errichtet – Fokus auf MFH-Segment

- Die Bautätigkeit in Soltau hat in den vergangenen zehn Jahren – ausgehend von einem niedrigen Niveau – zugenommen. Eine erhöhte Bautätigkeit ist dabei vor allem ab dem Jahr 2018 erkennbar. Insgesamt wurden im Zeitraum 2011 bis 2021 845 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht durchschnittlich 77 Wohnungen pro Jahr.
- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag in diesem Zeitraum auf dem Mehrfamilienhaussegment. Insgesamt entfielen 450 der 845 Wohnungen auf dieses Segment. Das Ein- und Zweifamilienhaussegment weist aufgrund einer konstanten Bereitstellung von Bauplätzen vergleichsweise geringe Schwankungen auf.

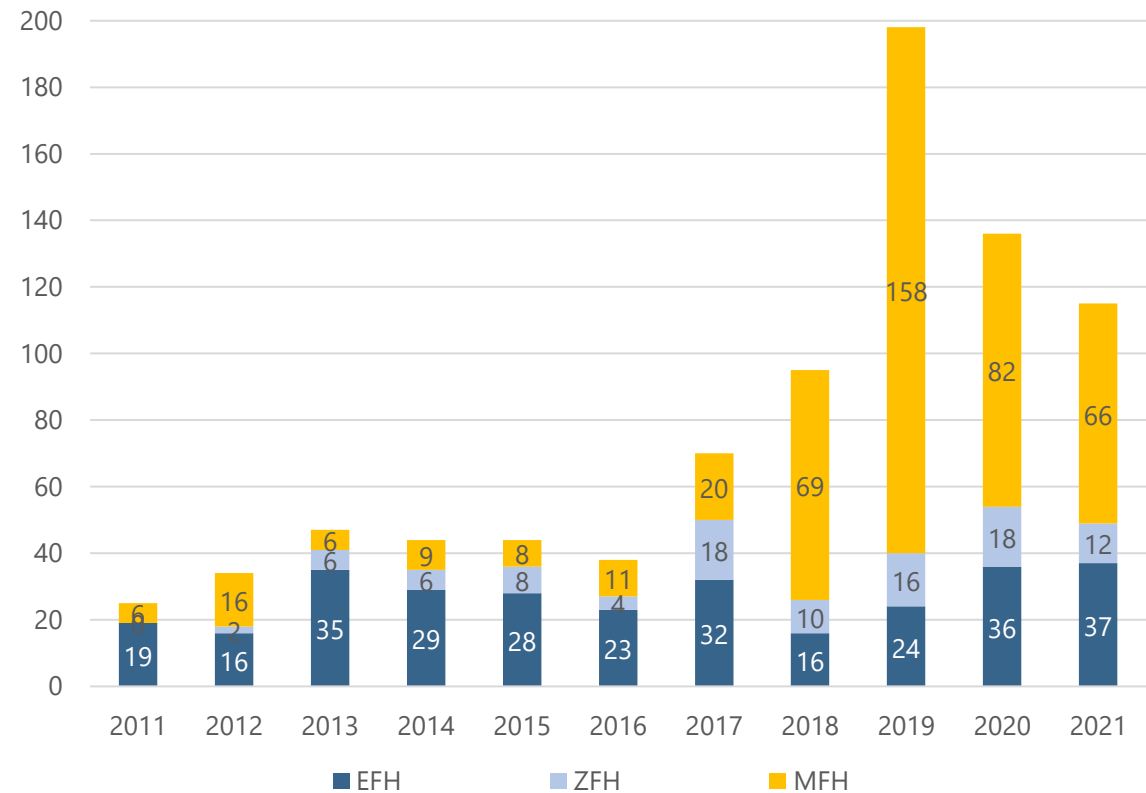


Abb. 38: Baufertigstellungen nach Segmenten (Wohnungen) 2011 bis 2021

Quelle: Stadt Soltau

Baufertigstellungsdichte

- Insgesamt ist in Soltau in den vergangenen Jahren eine eher moderate Neubautätigkeit zu beobachten.
- So wurden im Zeitraum 2011 bis 2020 durchschnittlich 2,4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen und Jahr fertiggestellt.
- Differenziert nach Gebäudetyp sind dabei unterschiedliche Baufertigstellungsdichten zu verzeichnen. Mit einer Dichte von 1,3 Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner*innen und Jahr, liegt dieses Segment oberhalb der Fertigstellungsdichte im Mehrfamilienhaussegment (0,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen).
- In Folge der geringen Neubautätigkeit bewegt sich die Baufertigstellungsdichte in Soltau in den Jahren 2011 bis 2019 auf einem konstant (eher) niedrigen Niveau. Im Betrachtungsjahr 2020 ist aufgrund höherer Baufertigstellungszahlen ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen zu beobachten.

» Geringe Baufertigstellungsdichte im regionalen Vergleich

- Im Vergleich zum Heidekreis (2,5 WE je 1.000 EW) und dem Land Niedersachsen (3,2 WE je 1.000 EW) weist die Stadt Soltau eine unterdurchschnittliche Baufertigstellungsdichte auf.
- Gegenüber der Stadt Bad Fallingb., die in den letzten Jahren sehr dynamisch gewachsen ist, ist im Zeitraum 2011 bis 2020 eine überdurchschnittliche Baufertigstellungsdichte zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren (2018-2020) weist Bad Fallingb. aufgrund einer regen Bautätigkeit jedoch eine höhere Fertigstellungsdichte auf.

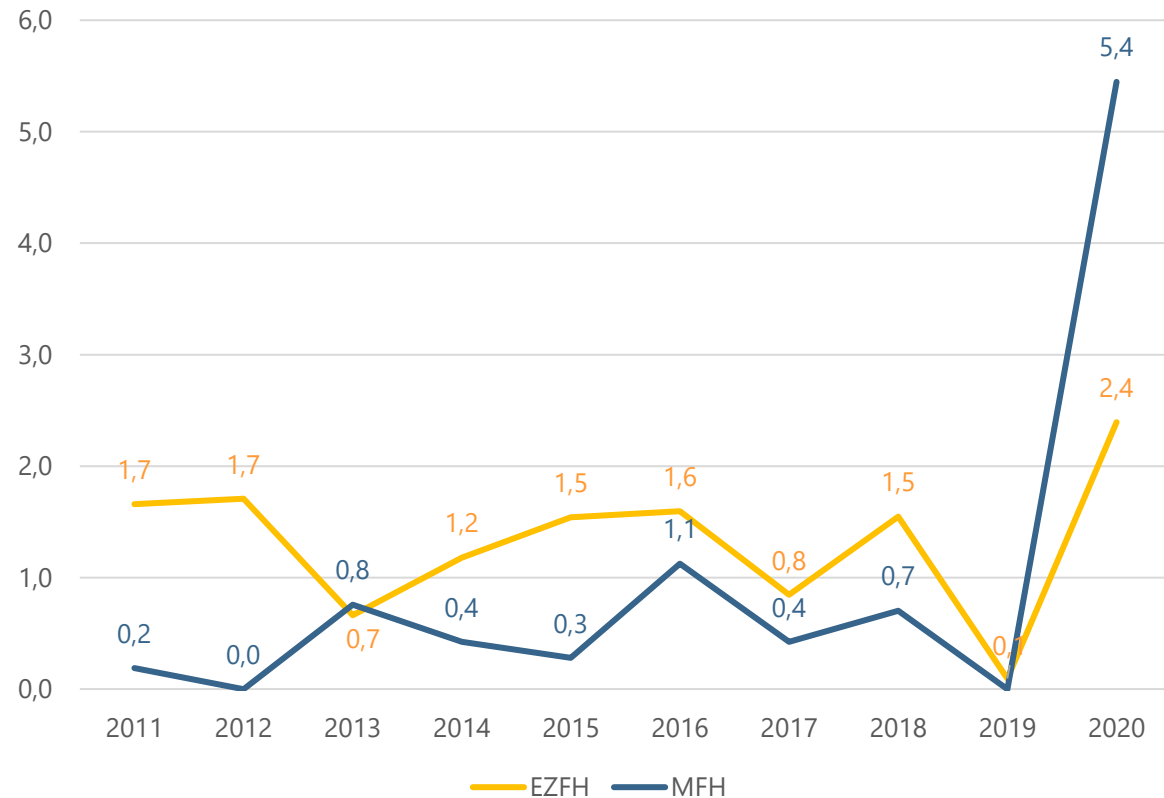


Abb. 39: Baufertigstellungsdichte je 1.000 Einwohner*innen 2011 bis 2020

Quelle: NBank

» Schwerpunkt des Neubaus auf der Kernstadt

- Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt auf der Soltauer Kernstadt. Insgesamt machen Neubauten in diesem Stadtteil ca. 87 % der gesamtstädtischen Neubautätigkeit seit 2011 aus. Die Neubautätigkeit in der Kernstadt konzentriert sich dabei stärker auf das Mehrfamilienhaussegment (442 Wohnungen). Weiterhin wurden 293 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.
- Eine Entwicklung im Ein- und Zweifamilienhaussegment in größerem Umfang ist seit 2011 vor allem im Bereich Visselhöveder Straße sichtbar. Darüber hinaus ist auf dem ehemaligen Krankenhaushausgelände in beiden Segmenten eine rege Neubautätigkeit zu beobachten.

» Wohnungsneubau in MFH fast ausschließlich in der Kernstadt

- Die Baufertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich in Soltau fast ausschließlich auf die Kernstadt. Von insgesamt 451 fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment wurden lediglich neun außerhalb der Soltauer Kernstadt errichtet.

» Fertigstellungen im EFH Segment auch außerhalb der Kernstadt

- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist zum Teil auch außerhalb der Kernstadt eine höhere Neubautätigkeit zu beobachten. Von den insgesamt 394 fertiggestellten Wohneinheiten wurden gut 100 in anderen Stadtteilen Soltaus errichtet.
- Eine rege Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist vor allem in den Stadtteilen Harber (mit dem Neubaugebiet „Tiegen“ – 20 WE) und Wolterdingen (mit dem Neubaugebiet „Drögenheide“ – 56 WE) zu erkennen.

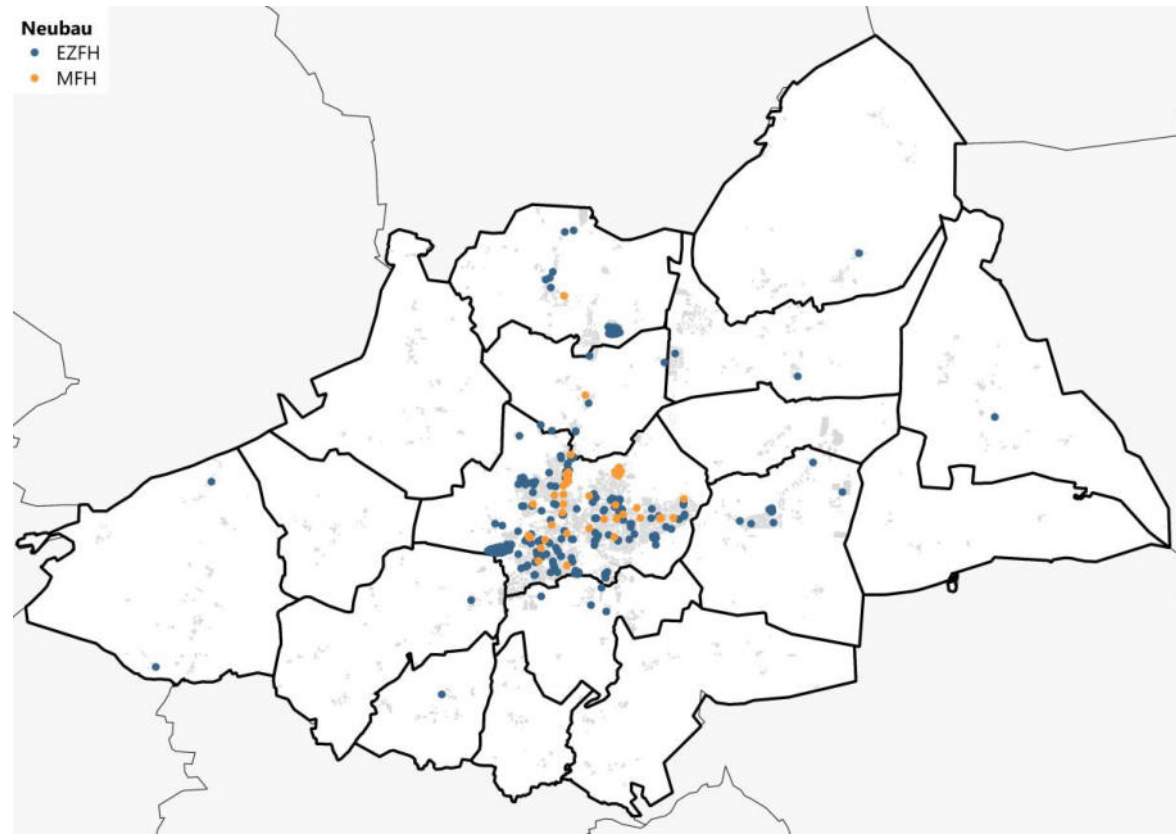


Abb. 40: Baufertigstellungen nach Segmenten und Teilräumen ab 2011

Quelle: Stadt Soltau

» Wohnbauflächenpotenziale als wesentliche Steuerungsgröße

- Für die städtische Steuerungs- und Handlungsfähigkeit ist die Kenntnis und der potenzielle Zugriff auf künftige Flächenpotenziale von Bedeutung. Um eine Übersicht der Baupotenziale zu erhalten, hat ALP eine Analyse der potenziellen Wohnbauflächen erstellt.
- Dabei wurden zunächst Innenentwicklungspotenziale, d. h. Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits mit einer baulichen Nutzung ausgewiesen sind und für die eine Bebauung bzw. Verdichtung in Frage kommt, erfasst. Die Erfassung erfolgt auf Basis von Daten der Stadt Soltau sowie durch Auswertung des ALKIS und von Luftbildern.
- Darüber hinaus wurden Neuflächenentwicklungspotenziale außerhalb des bisherigen Siedlungsraums mit Schwerpunkt auf der Kernstadt erfasst. Dafür erfolgte eine Restriktionsanalyse und eine Bewertung der erfassten Flächen (vgl. Anhang). Weiterhin wurden auf Basis des Ortschaftenentwicklungskonzeptes ausgewählte Potenziale in den Ortschaften in die Analyse einbezogen.
- Sowohl bezogen auf Innen- wie auch Neuflächenentwicklungspotenziale kommt eine große Zahl von Flächen für eine wohnbauliche Nutzung in Frage. Im Einzelfall sind jedoch die Aktivierungsfähigkeit und potenzielle (bisher unbekannte) Restriktionen schwer absehbar, sodass die Betrachtung keine abschließende Priorisierung beinhaltet. Die Analyse dient der Stadt Soltau als Grundlage für das weitere stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln.
- Grundsätzlich genießt die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Hier sollte ein Schwerpunkt in der Aktivierung liegen. Sofern eine Bedarfsdeckung nicht ausschließlich im Innenbereich möglich ist, kommen punktuell Neuflächenentwicklungen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, insbesondere in der Kernstadt, in Frage.

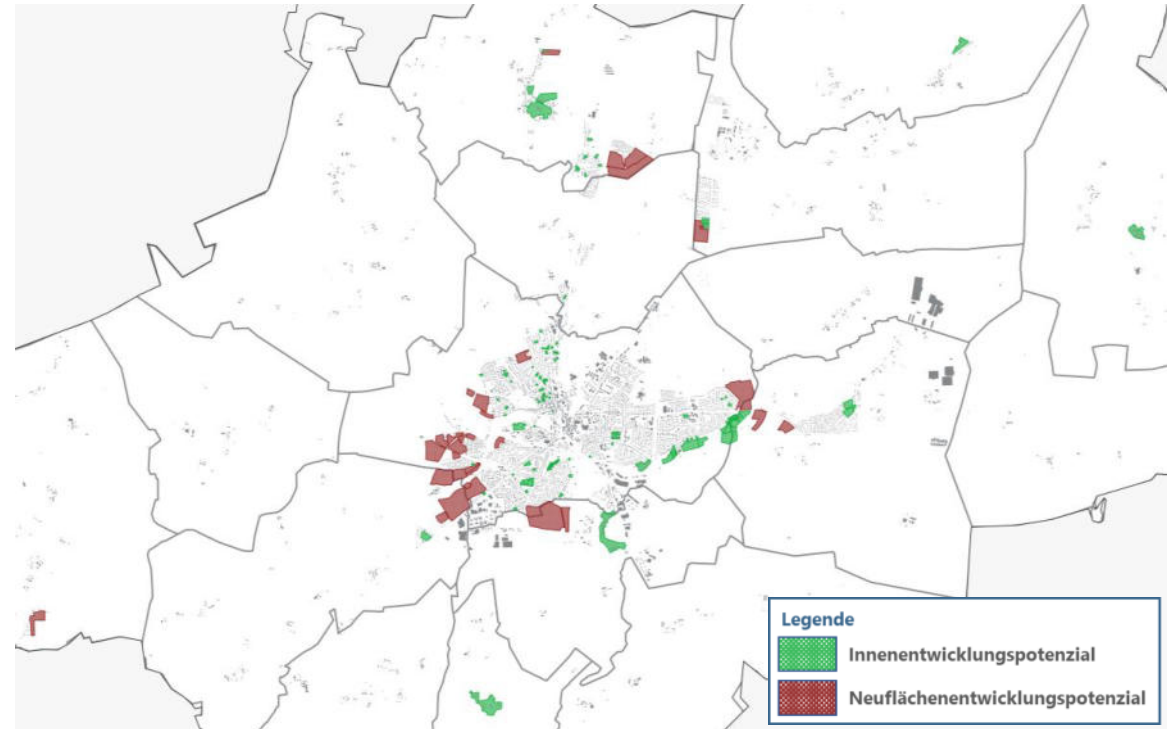


Abb. 41: Wohnbauflächenpotenziale 2022

Quelle: Stadt Soltau

4.3 Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen

- Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren.
- Die positiven Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung in Soltau. Das günstige Zinsniveau hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert. In der Folge war der Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv, was sich wiederum auf die Immobilienpreise ausgewirkt hat, die deutlich gestiegen sind. Dies ist in gedämpfter Form auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu erkennen. In beiden Fällen ist eine Entkoppelung der Wohnkosten von den Verbraucherpreisen und Reallöhnen zu verzeichnen.

» Fortsetzung dynamischer Preisentwicklung

- Die Angebotsmieten liegen in Soltau 2021 bei 7,59 Euro/m² nettokalt. Seit 2011 sind die durchschnittlichen Mieten für Wohnungen um insgesamt 2,50 Euro/m² gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 49 % innerhalb von zehn Jahren.

» Starker Anstieg im Eigentumssegment

- Deutlich stärker als die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohneigentum gestiegen. Im Jahr 2021 lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus bei 330.000 Euro. 2011 lag dieser noch durchschnittlich bei 189.000 Euro, eine Steigerung von 74 %.
- Im Vergleich mit dem Heidekreis (+112 %) und dem Land Niedersachsen (+89 %) ist in Soltau ein moderaterer Anstieg der Immobilienpreise zu beobachten.

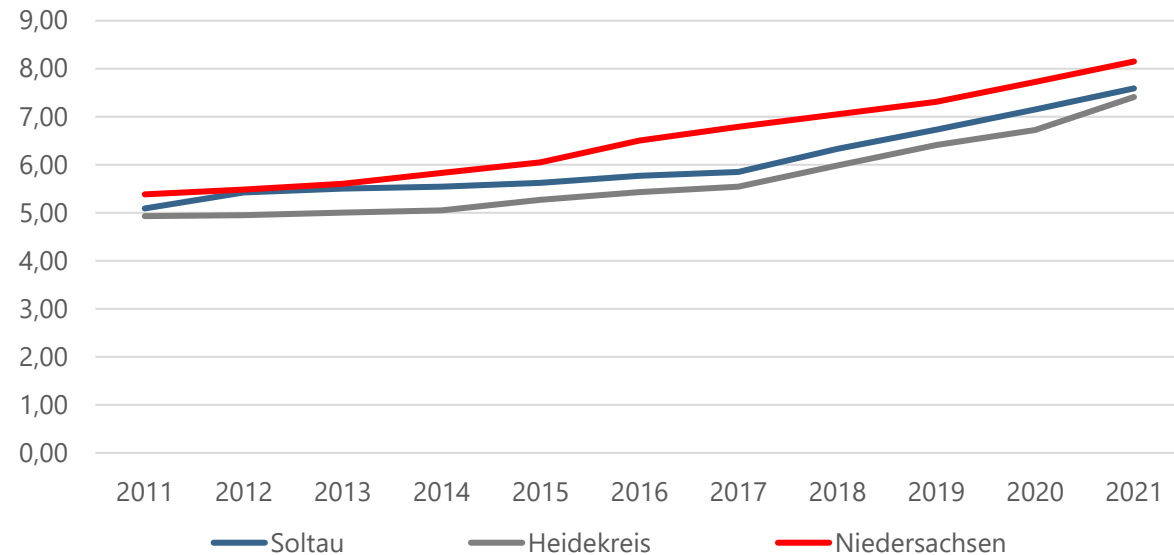


Abb. 42: Angebotsmieten Mietwohnungen 2011 bis 2021

Quelle: NBank

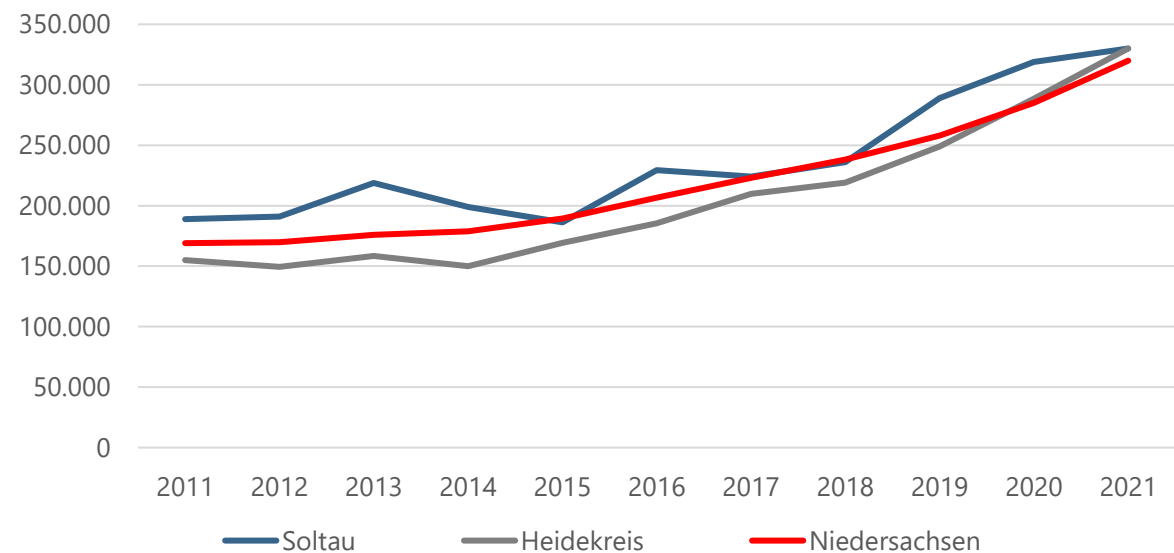


Abb. 43: Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 bis 2021

Quelle: NBank

»» Höchste Bodenrichtwerte im Kreis - Dynamische Preisentwicklung

- Während beim Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser ein vergleichsweise geringes Gefälle innerhalb des Heidekreises beobachtet werden kann, gibt es deutliche Unterschiede bei den Baulandpreisen (Bodenrichtwerte).
- Dieser lag für Soltau im Jahr 2020 mit 124 Euro/m² deutlich überhaupt der Vergleichsstädte (vgl. Abb. 44) und über dem Kreisdurchschnitt.
- Auch hinsichtlich der Entwicklung des Bodenrichtwertes ist in Soltau die höchste Dynamik, d. h. der stärkste Anstieg der Preise, zu beobachten. Während zwischen 2011 und 2020 kreisweit ein Zuwachs von 36 % zu verzeichnen war, lag dieser in Soltau bei 55 %.

Kommune	Bodenrichtwert		Veränderung 2011 bis 2020
	2011	2020	
Soltau, Stadt	80	124	55%
Bispingen	50	71	42%
Bad Fallingb., Stadt	55	68	24%
Munster, Stadt	50	58	16%
Schneverdingen, Stadt	70	97	39%
Walsrode, Stadt	52	62	20%
Schwarmstedt	70	70	0%
Heidekreis	55	75	36%

Abb. 44: Bodenrichtwerte 2011 und 2020 im Vergleich

Quelle: NBank

4 Angebotsstruktur und Preise

» Bezahlbares Wohnen in Soltau – Definition

- Wohnungspolitisch ist die Versorgung von Haushalten mit einer niedrigen Wohnkaufkraft und mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Vertiefung für das bezahlbare Mietwohnungssegment. Die Definition der Nachfrage und des Angebotes erfolgt auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung.
- Die Förderung von Haushalten mit niedrigem Einkommen erfolgt über den 1. Förderweg (nach §3 Abs. 2 NWoFG). Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre (inklusive Tilgungsnachlass nach 20 Jahren). Die anfängliche Nettokaltmiete in Soltau liegt bei 5,80 Euro/m².
- Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen die Gruppe der Transferleistungsempfänger*innen (Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II), SGB XII (Sozialhilfe), Wohngeld bzw. Leistungen nach dem AsylbLG). So gibt es in Soltau rund 880 Bedarfsgemeinschaften, 200 Haushalte, die Wohngeld beziehen und rund 400 Haushalte in der Grundsicherung. Jedoch können auch Haushalte ohne Transferleistungsbezug (aufgrund eines geringen Einkommens) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sein.

» Haushalte mit mittleren Einkommen auf Unterstützung angewiesen

- Zunehmend haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der 2. Förderweg (nach §5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG) ermöglicht die Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen. Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderweges um bis zu 60 % überschritten werden. Die vereinbarte Miete beträgt anfänglich 7,20 Euro/m² nettokalt.

Haushalts- größe	Wohnungs- größe	Untere Einkommen (1. Förderweg)		Mittlere Einkommen (2. Förderweg)	
		Einkommen (netto pro Jahr)	Mietober- grenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommen (netto pro Jahr)	Mietober- grenze (pro m ² /Wfl.)
1-PHH	50 m ²	17.000 Euro	5,80 Euro	20.400 Euro	7,20 Euro
2-PHH	60 m ²	23.000 Euro	5,80 Euro	27.600 Euro	7,20 Euro
3-PHH	75 m ²	29.000 Euro	5,80 Euro	34.800 Euro	7,20 Euro
4-PHH	85 m ²	35.000 Euro	5,80 Euro	42.000 Euro	7,20 Euro
5+-PHH	95 m ²	41.000 Euro	5,80 Euro	49.200 Euro	7,20 Euro

Abb. 45: Definition des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes

Quelle: NBank

4 Angebotsstruktur und Preise

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das preisgünstige Angebot gegenübergestellt. Zur Identifikation struktureller Defizite wurde die Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt.
- Insgesamt besteht in Soltau ein strukturelles Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den ca. 300 Haushalten, die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 105 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.

»» Bedarfsüberhang bei kleinen Wohnungen

- Differenziert nach Haushaltsgrößen sind deutliche Unterschiede bei der Bilanzierung erkennbar. Bedarfsüberhänge bestehen insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen. So stehen pro Jahr ca. 190 Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen lediglich ca. 30 bezahlbare Wohnungen mit bis zu 50 m² unterhalb der Mietobergrenze gegenüber. Auch in der Gruppe der Zweipersonenhaushalte (Wohnungen bis 60 m²) ist in Soltau ein strukturelles Defizit vorhanden.
- In den größeren Haushaltsklassen (Wohnungen ab 60 m²) ist hingegen die Bilanz ausgeglichen.
- Das „mismatch“ im Segment der kleinen bezahlbaren Wohnungen führt dazu, dass kleine Haushalte mit niedrigem Einkommen auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen bzw. ein Umzug unterlassen wird.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	3.020	1.480	570	310	100
Anzahl Mietwohnungen	970	860	1.410	680	480
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.880	610	260	170	70
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	<i>1 : 3,1</i>	<i>1 : 1,7</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,5</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	33%	25%	22%	25%	17%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	31	21	30	16	8
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	188	61	26	17	7
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	<i>1 : 6,1</i>	<i>1 : 2,9</i>	<i>1 : 0,9</i>	<i>1 : 1,0</i>	<i>1 : 0,9</i>
Bilanz p.a.	-157	-40	+4	0	+1

Abb. 46: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (untere Einkommen)

Quelle: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

- Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze (2. Förderweg) steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen. Die Bilanzierung des bezahlbaren Segments für mittlere Einkommen zeigt dabei ein vergleichbares Bild. So ist auch hier ein strukturelles Defizit bei kleinen Wohnungen (bis 50 m²) zu erkennen.
- Trotz eines hohen Anteils preisgünstiger Wohnungen (64 %) unter 50 m² besteht ein Überhang bei nachfragenden Einpersonenhaushalten. Pro Jahr stehen ca. 225 Nachfrager*innen lediglich ca. 60 Wohnungen gegenüber. Deutlich wird damit, dass die enge Situation in diesem Segment nicht allein mit hohen Mieten, sondern vielmehr mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen zu begründen ist. Auch im Segment der Zweipersonenhaushalte ist in Soltau derzeit ein Bedarfsüberhang von ca. 20 Wohnungen vorhanden.

» Ausgeglichener Markt bei größeren Wohnungen

- Bei größeren Wohnungen, für Haushalte mit mehr als zwei Personen im mittleren Einkommenssegment ist die Situation entspannt. Insbesondere im Bereich der Dreipersonenhaushalte ist in Soltau ein hinreichend großes Angebot gegeben (ca. +40 Wohnungen).

» Zu wenige kleine Wohnungen vorhanden

- Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht ausschließlich in zu hohen Mieten begründet ist. Ein bedeutender Teil des Mietwohnungsbestandes kann (der Definition nach) als preisgünstig gelten. Vielmehr gibt es ein Defizit an kleinen und mittelgroßen Wohnungen (bis 60 m²). Diese Wohnungsgrößenklasse war im Neubau in den letzten Jahrzehnten unterrepräsentiert. Mit der zunehmenden Anspannung des Marktes, dem demografischen Wandel und der Singularisierung gewinnt ein flächeneffizienteres Wohnen jedoch zunehmend an Bedeutung.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	3.020	1.480	570	310	100
Anzahl Mietwohnungen	970	860	1.410	680	480
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	2.270	800	350	210	80
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 3,1	1 : 1,7	1 : 0,4	1 : 0,5	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	64%	74%	54%	53%	47%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	61	62	74	35	23
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	227	80	35	21	8
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 3,8	1 : 1,3	1 : 0,5	1 : 0,6	1 : 0,4
Bilanz p.a.	-167	-18	+39	+14	+14

Abb. 47: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (mittlere Einkommen)

Quelle: ALP



5 Wohnungsmarktprognose

5.1 Methodik und Annahmen

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt Soltau belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und aufbauend den Neubaubedarf berechnet.

» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen Soltau und den Kommunen des Heidekreises, der überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Prognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2021.

» Prognose in drei Varianten

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Prognose für Soltau in drei Varianten erstellt. Es wird ein Entwicklungskorridor eröffnet, der eine weiterhin positive Entwicklung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.
- Dazu gehören etwa eine positive Beschäftigungsentwicklung. Darüber hinaus bieten Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort, z. B. durch Home-Office etc.) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – sowie die Verkehrsanbindung Potenziale für den Wohnstandort Soltau.

- Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden. Eine zu berücksichtigende negative Entwicklung ist hierbei vor allem der potenzielle Wegfall von Arbeitsplätzen im Rahmen der Schließung des Klinikstandortes Soltau.

» Annahmen

- **Basisvariante** – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:
 - **Fertilität:** Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - **Mortalität:** ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist von einer geringeren Steigerung auszugehen.
 - **Wanderungen:** Es werden auf allen Betrachtungsebenen stabile Wanderungsmuster angenommen („Weiter wie bisher“).
- **Untere Variante:** Die untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wanderungsvolumens gegenüber den letzten Jahren, infolge einer weniger dynamischen Arbeitsmarktentwicklung.
- **Obere Variante:** Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basisvariante wird in der Oberen Variante die prognostizierte Beschäftigungsentwicklung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes zugrunde gelegt.

In der Vergangenheit lag die Relation von zusätzlichen Arbeitsplätzen und Einwohner*innen im Erwerbsalter bei etwa 30 %. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Beschäftigungszuwachses (laut CIMA +2.100 bis 2035) und der Annahme, dass künftig bis zu 50 % der zusätzlichen Beschäftigten den Wohnsitz in Soltau haben werden, erhöht sich insbesondere die Zahl der Zuziehenden im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) gegenüber der Basisvariante.

Prognose der NBank

- Die NBank hat im Jahr 2019 eine Bevölkerungsvorausberechnung für alle Kommunen und Kreise in Niedersachsen erstellen lassen.
- Die Datengrundlage und die Ausgangsgrößen weichen von der von ALP gerechneten Bevölkerungsprognose für die Stadt Soltau ab. Dabei sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Prognosezeitraum 2019 bis 2040. Basisjahr der Prognose ist 2019 (ALP-Prognose 2021).
 - Grundsätzlich geht die Bevölkerungsvorausberechnung von einer negativen Entwicklung im Zeitraum bis 2040 aus. Für Soltau wird ein Bevölkerungsrückgang um 9,8% (ALP-Prognose Basisvariante -1,2% bis 2035), für den Heidekreis um 9,5% erwartet.
 - Bevölkerungsprognosen und -vorausberechnungen, etwa für alle Kommunen eines Bundeslandes, basieren i. d. R. auf relativ pauschalen Annahmen und nutzen eher kürzere Stützzeiträume. Das bedeutet, kurzfristige ggf. temporäre Prozesse werden fortgeschrieben. In der Folge wird u. a. für die Stadt Soltau – die in den Jahren vor dem Basisjahr der Prognose in der Entwicklung weitgehend stagnierte – eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet.
 - Umgekehrt werden „Sondereffekte“ der Jahre 2018 und 2019 in Bad Fallingb. in die Zukunft fortgeschrieben und eine überdurchschnittlich positive Entwicklung prognostiziert. Objektive aktuelle Entwicklungs- und Standortvorteile Bad Fallingbostels gegenüber Soltau sind jedoch nicht erkennbar.

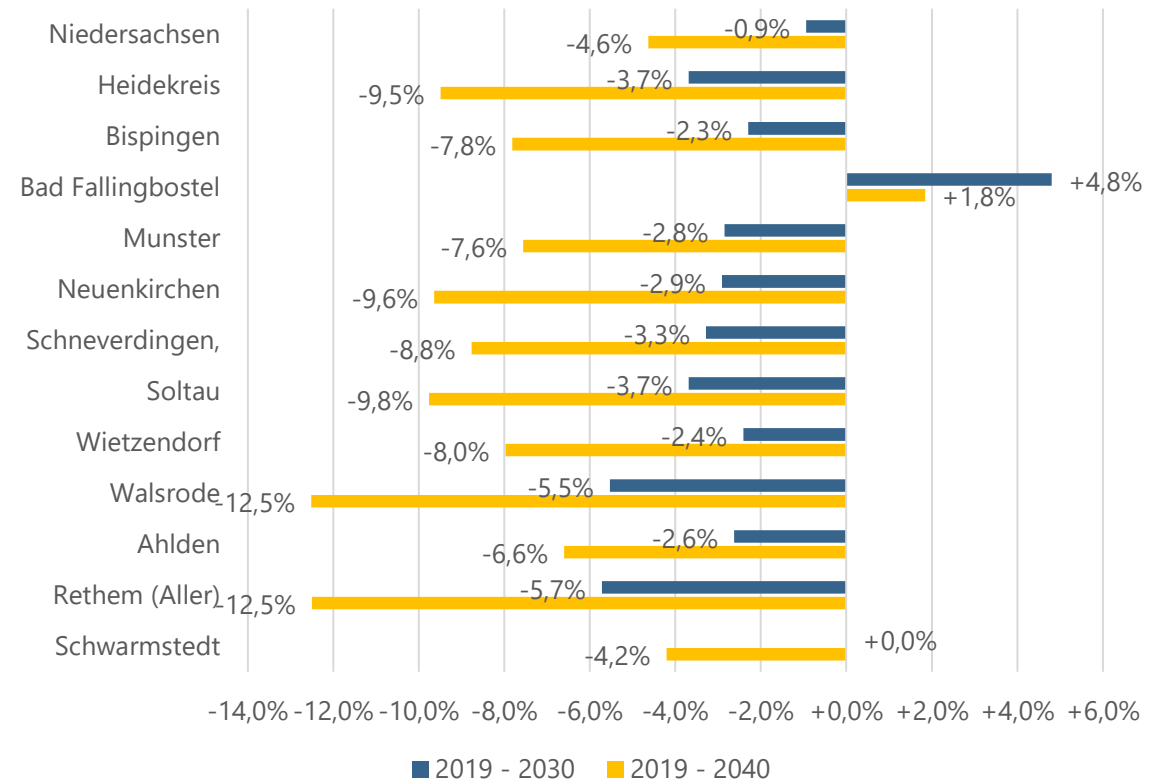


Abb. 48 Bevölkerungsprognose NBank 2019-2030/40

Quelle: NBank

5.2 Bevölkerungsprognose

- Die von ALP berechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen bis 2035 von unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen aus. In allen Varianten ist ab 2030 von einer Dämpfung der Entwicklung in Folge stärkerer Effekte durch den demografischen Wandel auszugehen.

» Basisvariante: Leichter Bevölkerungsrückgang bis 2035

- In der Basisvariante wird bis 2030 von einer konstanten Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Gegenüber dem Basisjahr würde sich die Einwohner*innenzahl um 50 Personen bzw. 0,2 % reduzieren. In den Folgejahren zeigt sich bis 2035 eine negativere Entwicklung. In Folge der demografischen Veränderungen sinkt die Einwohner*innenzahl gegenüber 2030 um 220 Personen bzw. 1,0 %.
- Insgesamt prognostiziert die Basisvariante für den Zeitraum 2021 bis 2035 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 270 Personen bzw. um 1,2 %.

» Obere Variante: Konstantes Wachstum

- Die Obere Variante geht für Soltau von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung aus. Gegenüber dem Basisjahr wird sich die Einwohner*innenzahl bis 2030 um 1.070 Personen bzw. 4,8 % erhöhen. Die Dämpfung des Wachstums ab 2030 fällt in der Oberen Variante geringer aus, sodass für den Zeitraum 2030 bis 2035 ein leichtes Wachstum prognostiziert wird.

» Untere Variante: Abschwächung des Zuzugs

- Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs gegenüber der jüngeren Vergangenheit. Danach würde sich die Einwohner*innenzahl bis 2030 um 580 Personen bzw. 2,2 % verringern. Bis 2035 könnten danach bis zu 965 Personen bzw. 4,4 % weniger in Soltau leben.

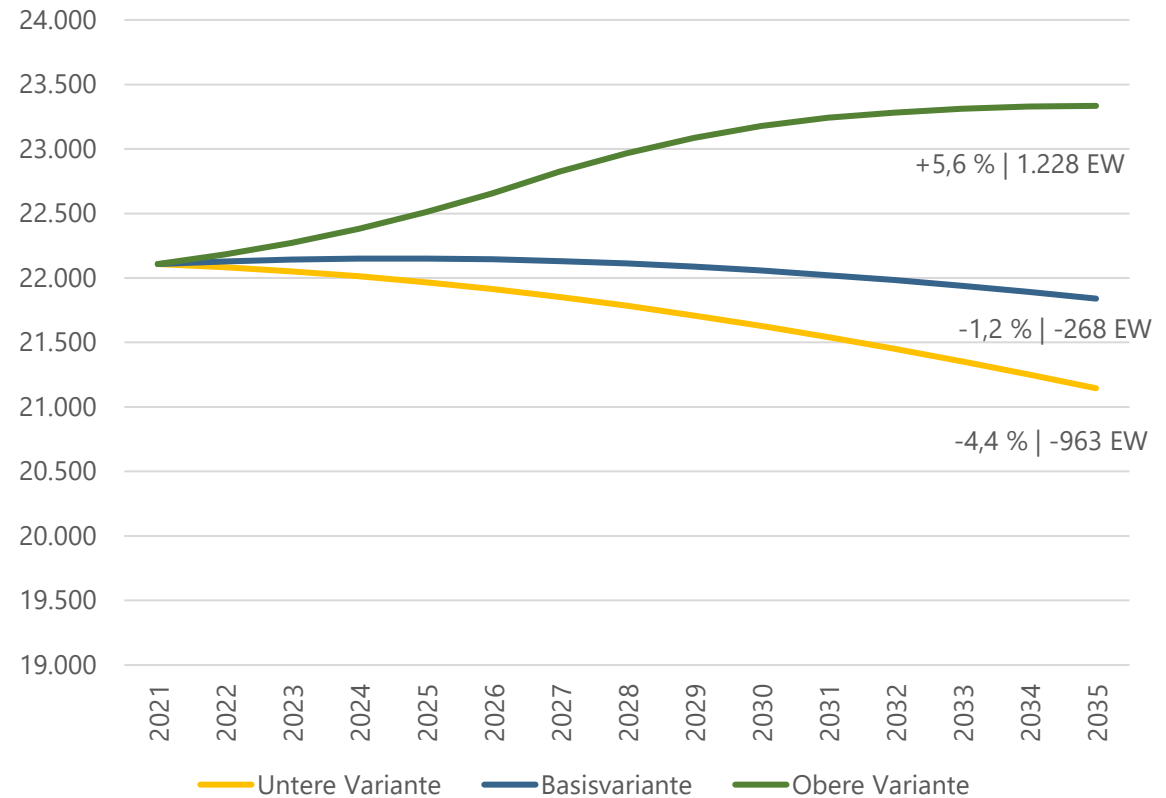


Abb. 49: Bevölkerungsprognose Soltau 2021 bis 2035

Quelle: ALP

» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner*innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in Soltau weiter verändern.

» Langfristig weniger Kinder und Jugendliche

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2030 von 15,8 % (3.500 Personen) um 0,3 %-Punkte in der Basisvariante steigen. Das entspricht einem absoluten Anstieg um gut 10 Personen. Langfristig wird bis 2035 sowohl der Anteil als auch die Anzahl von Kindern und Jugendlichen zurückgehen.

» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

- Für den Anteil der Personen im Erwerbsalter (18- bis unter 64-Jährige) wird mittelfristig (bis 2030) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2021 bei 60,1 % (13.290 Personen), prognostiziert die Basisvariante einen Rückgang um 5,1 %-Punkte (-1.400 Personen). Langfristig wird sich der Anteil der Personen im Erwerbsalter weiter reduzieren (2035 = 53,6 %).

» Deutlicher Zuwachs bei Senior*innen und hochaltem Menschen

- In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre (die sog. „Babyboomer“) in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie aufgrund des Zuzugs in diesen Altersgruppen wird die Zahl wie auch der Anteil von Senior*innen spürbar zunehmen.
- Aktuell sind 24,0 % (5.320 Personen) der Einwohner*innen Soltaus 65 Jahre oder älter. Bis 2030 steigt ihr Anteil auf 28,9 % in der Basisvariante. Das sind ca. 930 Personen mehr als 2021. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

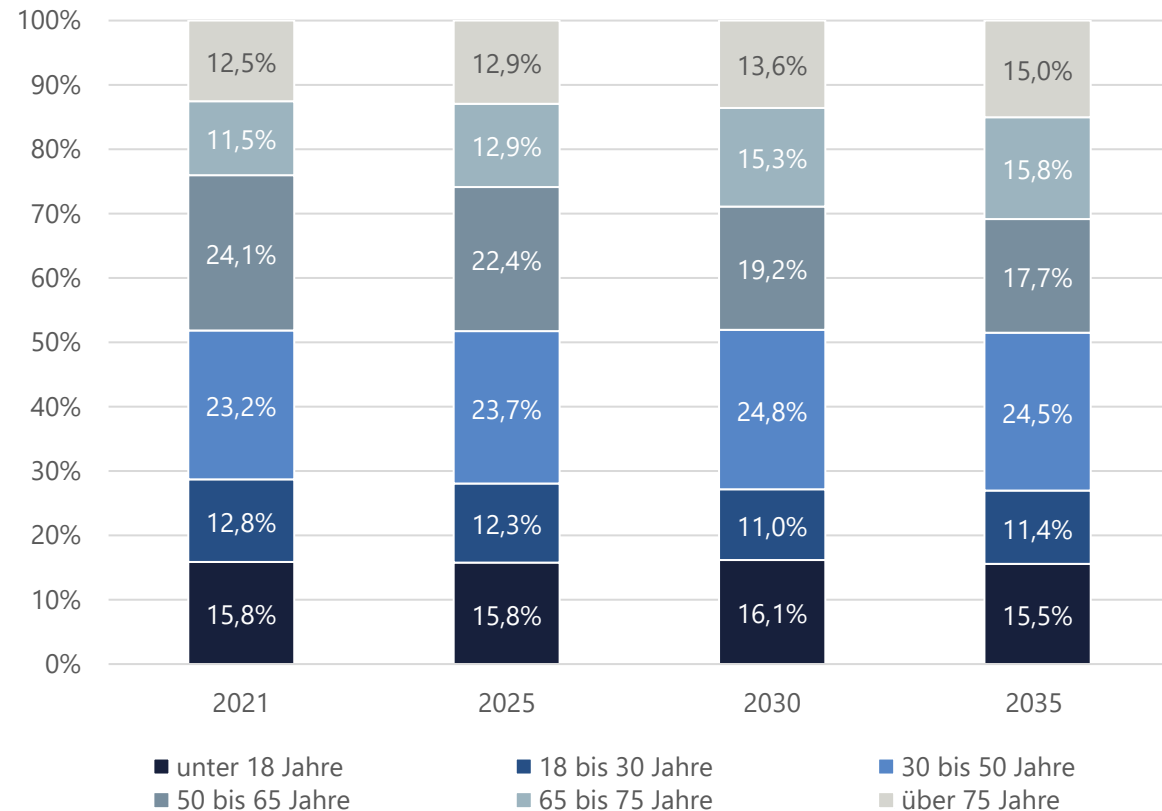


Abb. 50: Prognose der Altersstruktur 2021 bis 2035 (Basisvariante)

Quelle: ALP

5.3 Haushaltsprognose

- Aktuell gibt es in Soltau ca. 10.740 Haushalte. Bezogen auf die 23.050 Einwohner*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Soltau in Anspruch nehmen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,2 Personen pro Haushalt.

» Basisvariante: Konstante Haushaltsentwicklung

- ALP geht in der Basisvariante von einer konstanten Entwicklung der Haushaltszahlen aus ($\pm 0\%$ bis 2035).
- In der Unteren Variante wird hingegen ein Rückgang der Haushaltszahlen um 2,9 % bzw. ca. 305 Haushalte prognostiziert.
- Dem gegenüber ist in der Oberen Variante mit einer deutlich dynamischeren Nachfrageentwicklung im Zeitraum bis 2035 zu rechnen. In Folge des höheren Anstiegs der Einwohner*innenzahlen rechnet ALP mit einem Anstieg der Nachfrage um ca. 660 Haushalte.

» Relativ stärkere Entwicklung der Haushaltszahlen

- Allen Varianten ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist dabei je nach Altersgruppe unterschiedlich stark ausgeprägt und vor allem bei Senior*innen zu beobachten.

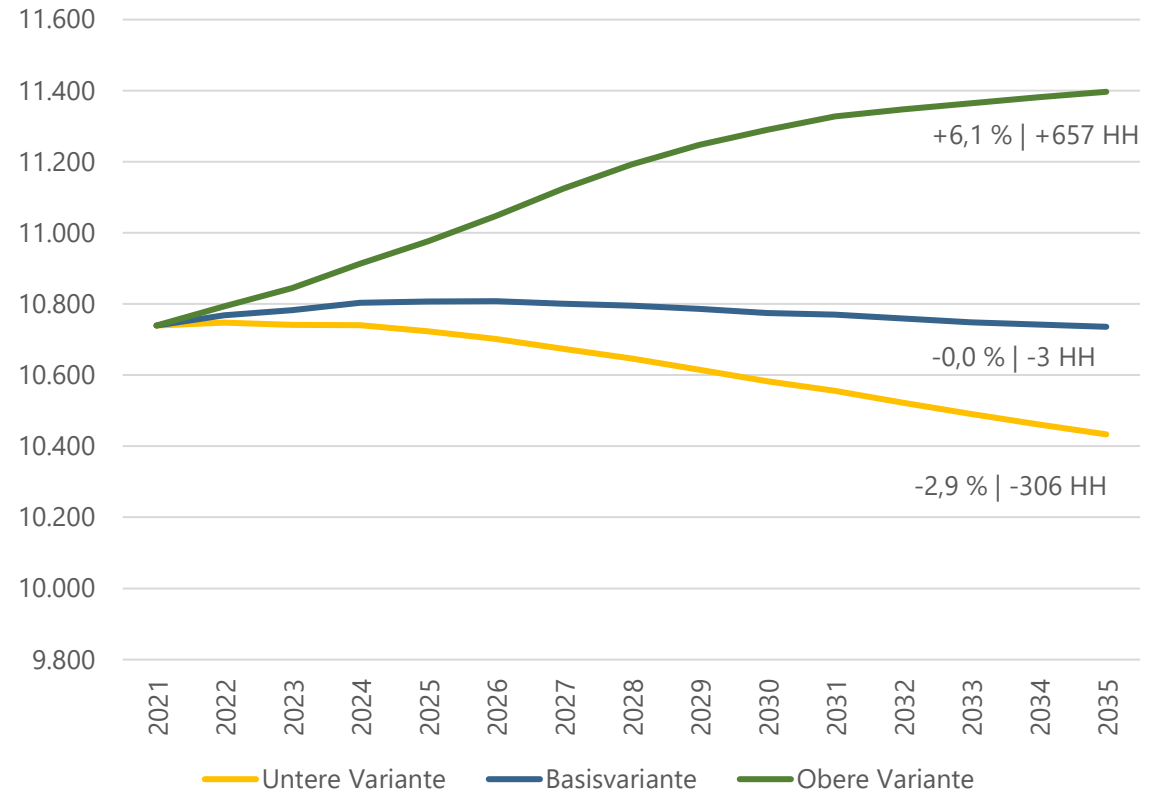


Abb. 51: Haushaltsprognose Soltau 2021 bis 2035

Quelle: ALP

Prognose der Haushaltsstruktur

- Neben der absoluten Zahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur verändern. Der Trend geht auch in Soltau in Richtung kleinerer Haushalte. Anzahl und Anteil kleinerer Haushalte steigen. Der Anteil wird sich in der Basisvariante bis 2035 auf 40,8 % aller Soltauer Haushalte erhöhen. Das entspricht absolut einem Zuwachs von ca. 70 Haushalten. In der Oberen und Unteren Variante sind die Entwicklungen in etwa vergleichbar.

» Wachsender Wohnflächenkonsum

- Infolge der Reduzierung der Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in einer großen Wohnung auch nach einer Haushaltsverkleinerung verbleiben.

» Erhebliche Zuwächse bei Senior*innenhaushalten

- In der Zielgruppe der Senior*innenhaushalte ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen. Aktuell sind bereits ca. 27 % der Haushalte in der Stadt Soltau Haushalte, in denen ausschließlich Senior*innen leben. Im Jahr 2035 werden diese etwa 32 % aller Haushalte ausmachen.
- Die Zahl der Senior*innenhaushalte wird bis 2035 um ca. 565 Haushalte steigen. Mit dem Zuwachs in dieser Altersgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleinen (bezahlbaren) Wohnungen erwartet.

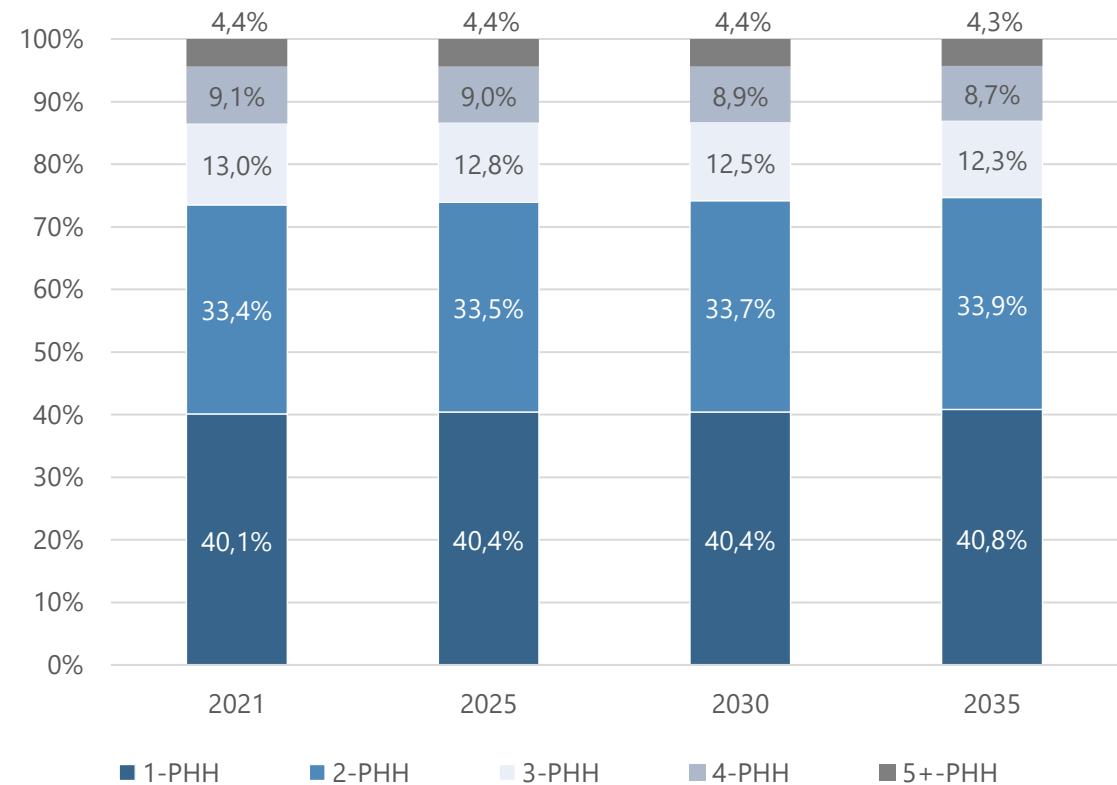


Abb. 52: Prognose der Haushaltsstruktur 2021 bis 2035

Quelle: ALP

5.4 Neubaubedarfsprognose

- Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf, differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment, abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfes sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebotes (ohne Neubau) unter Berücksichtigung der Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

- Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 bis 4 % benötigt (Ermöglichen von Um- und Zuzügen, Nutzungsunterbrechung durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten). Für die Stadt Soltau wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2021 über den Prognose- und Perspektivzeitraum hinweg fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen.
- Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:
 - Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig sind oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.

- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis, Atelier oder Ferienwohnungen) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

» Basisjahr: Quantitativ ausgeglichene Situation

- Der Wohnungsmarkt in Soltau kann – auch vor dem Hintergrund der laufenden Wohnentwicklungen – für das Basisjahr 2021 als weitgehend ausgeglichen bewertet werden. Es besteht daher aktuell kein quantitativer Nachholbedarf.

» Ersatzbedarf: 210 WE bis 2030, 350 WE bis 2035

- Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Umnutzungen oder Zusammenlegungen werden nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für Soltau von einem Wohnungsabgang in der Höhe von bis zu 210 Wohnungen und bis 2035 von bis zu 350 Wohnungen auszugehen.

»» Zusatzbedarf – Kurzfristig bis zu 70 WE

- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante wurde kurzfristig (bis 2025) ein Zusatzbedarf von 70 Wohnungen prognostiziert. Bis 2035 weist der Soltauer Wohnungsmarkt keinen quantitativen Zusatzbedarf auf.

»» Gesamtbetrachtung und Empfehlung

- In der quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Soltauer Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2021 bis 2030 ermittelt sich ein Neubaubedarf von bis zu 270 Wohnungen in der Basisvariante. Das entspricht 27 Wohneinheiten im Jahr. Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 123 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bis 2035 erhöht sich der Gesamtbedarf auf 360 Wohnungen bzw. 24 WE pro Jahr.
- In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 810 Wohneinheiten bis ins Jahr 2030 (81 WE p. a.) und 1.050 Wohnungen bis 2035 (70 WE p. a.).
- Die Untere Variante prognostiziert einen Gesamtbedarf von 70 Wohnungen bis 2030 (7 WE p. a.). Langfristig sinkt der Bedarf auf 50 Wohneinheiten ab (3 WE p. a.).

Wohneinheiten (WE)	2021	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	20	180	270	360
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-250	-250	-250	-250
Fluktuationsreserve (2,5 %)	270	270	270	270
Ersatzbedarf	0	80	210	350
Zusatzbedarf	0	70	40	0

Abb. 53: Neubaubedarf 2021 bis 2035 (Basisvariante)

Quelle: ALP

Wohneinheiten (WE)	2021	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	20	350	810	1.050
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-250	-250	-250	-250
Fluktuationsreserve (2,5 %)	270	280	290	290
Ersatzbedarf	0	80	210	350
Zusatzbedarf	0	240	560	670

Abb. 54: Neubaubedarf 2021 bis 2035 (Obere Variante)

Quelle: ALP

Wohneinheiten (WE)	2021	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	20	80	70	50
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-250	-250	-250	-250
Fluktuationsreserve (2,5 %)	270	270	270	260
Ersatzbedarf	0	80	210	350
Zusatzbedarf	0	-20	-160	-310

Abb. 55: Neubaubedarf 2021 bis 2035 (Untere Variante)

Quelle: ALP



6 Empfehlungen und Maßnahmen

6.1 Zusammenfassende Bewertung/Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- ❑ Mittelzentrale Funktion mit engen Stadt-Umland-Verflechtungen
- ❑ Relative Nähe zu Oberzentrum bezüglich Pendlerverflechtungen
- ❑ Attraktive naturräumliche Lage zwischen Seen und Wäldern
- ❑ Sehr gute überregionale Pkw-Verkehrsanbindung
- ❑ Historischer Stadtkern mit hoher Attraktivität
- ❑ Ausreichende gesicherte Baulandreserven für Wohnen
- ❑ Gute Ausstattung mit Infrastruktur und Angeboten der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung, Bildungsangebot, ärztliche/ medizinische/pflegerische Versorgung, Kultur, Freizeit)
- ❑ Ausgeglichener Wohnungsmarkt
- ❑ Wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
- ❑ Dynamische Beschäftigungsentwicklung – hohe Arbeitsplatzzentralität – positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen – deutlicher Einpendler*innen-Überschuss, positive Entwicklung der Kaufkraft
- ❑ Hohe Attraktivität für Zuziehende aus allen Ziel-/Altersgruppen – Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- ❑ Hoher Anteil und Engagement institutioneller, sozialorientierter Vermieter*innen – wichtige Partner*innen der Stadt
- ❑ Moderates Mietniveau und relativ moderate Dynamik
- ❑ Ortschaften: Attraktive Lagen, überwiegend attraktive Ortsbilder
- ❑ „Dörfliches Wohnen“ mit Zuzugspotenzial für Familien
- ❑ Haushalte mit eher höheren Einkommen/stabile Sozialstruktur

Schwächen

- ❑ Lage im ländlichen und eher strukturschwächeren Raum
- ❑ Keine gute Bahnverbindung zu Oberzentren – Eher schwache ÖPNV-Anbindung in der Region außerhalb von Schülerverkehren
- ❑ Relativ große Entfernung zu größeren Ballungsräumen
- ❑ Kleinteilige Siedlungsstruktur mit z. T. eher langen Wegen
- ❑ Geringes Kaufkraftniveau
- ❑ Strukturelle Angebotsüberhänge, die überwiegend aus Defiziten im Bestand resultieren
- ❑ Eher niedrige Eigentumsquote
- ❑ Punktuelle Defizite im bezahlbaren Segment
- ❑ Z. T. unsanierter Gebäudebestand
- ❑ Soziostrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen
- ❑ Verlust von Familien in das Umland
- ❑ Steigende Anzahl Sterbefälle, die nicht von Geburten kompensiert werden
- ❑ Demografischer Wandel – weniger Junge – mehr Senior*innen
- ❑ Fortzug junger Erwachsener – begrenzter Rückkehrtrend
- ❑ Wohnungsbestand mit qualitativen Defiziten
- ❑ Wenige senior*innenspezifische höherwertige Wohnangebote
- ❑ Fehlendes höherwertiges Angebot
- ❑ Ausbaubedarf im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment
- ❑ Ortschaften: Distanz zu Versorgungsbereichen – Pkw-bezogene Mobilität

Chancen

- ▣ Stärkung der Attraktivität für Wohnen und Gewerbe – weitere Unternehmensansiedlungen
- ▣ Ausbau eines differenzierten, attraktiven Arbeitsplatzangebotes
- ▣ Entwicklung des Wirtschaftsstandorts und damit Reduzierung des prognostizierten Bevölkerungs- und Nachfragerückgangs, u. a. zur Auslastung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen
- ▣ Sicherung der Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge
- ▣ Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung – Wachstum
- ▣ Weiterhin Zuzug durch Senior*innen – weiterer Ausbau Wohn- und Betreuungsangebote
- ▣ Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – innovative Wohnprojekte – höherwertige Wohnangebote
- ▣ Vermeidung Abwanderung durch Angebot an Bauplätzen/ besonderen Wohnformen
- ▣ Potenzial aus Zuzug der Einpendler*innen zum Arbeitsort
- ▣ Digitalisierung – Nähe zum Arbeitsort verliert an Bedeutung; Chance für den „ländlichen“ Raum
- ▣ Tausch von Wohnraum von Haushalten, die sich verkleinern und Haushalten, die sich vergrößern möchten
- ▣ Wohnsitznahme von Haushalten, die Soltau als Altersruhesitz wählen – Zuzug aus dem Umland
- ▣ Ortschaften: Freizeit- und Tourismusentwicklung (Ferien- und Wochenendhausgebiete) ergänzend zur Wohnfunktion
- ▣ Punktteller Neubau (Eigenentwicklung)

Risiken

- ▣ Verlegung von öffentlichen Einrichtungen/Betrieben (z. B. Krankenhaus) an andere Standorte – Nachteilige Entwicklung des Wohn- und Arbeitsmarktstandortes (z. B. Wegfall von Arbeitsplätzen und Schwächung der Kaufkraft)
- ▣ Finanzielle Grenzen der Bauherren hinsichtlich (energetischer) Sanierungen
- ▣ Stadt-Umland Konkurrenz im Einfamilienhaussegment – Abwanderung von einkommensstarken Familienhaushalten
- ▣ Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment aufgrund des Wandels des Zinsumfelds
- ▣ Weiter steigende Baukosten – Unterlassen notwendiger Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen – Neubauprojekte werden unattraktiv
- ▣ Mittel-/langfristige Fortsetzung der „Energiekrise“
- ▣ Abnahme der Wanderungsgewinne und damit schwächere Bevölkerungsentwicklung als prognostiziert
- ▣ Starker Zuzug von Senior*innen – Herausforderung eines bedarfs-gerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten
- ▣ Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungs-phase – sinkende Geburtenzahlen – Auslastung Infrastruktur
- ▣ Konkurrenz zwischen Neubau und Bestand – Verbleib unsanierter Gebäude – Zunahme Leerstand
- ▣ Angebotsüberhänge
- ▣ Ortschaften: Verringerte Akzeptanz bei Älteren und nicht mobilen Bewohner*innengruppen

7.2 Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes

■ Analysen und Prognosen als Basis

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung der Empfehlungen und Maßnahmen für die Stadt Soltau bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Wohnungsmarktprognose bis 2035.

■ Abstimmungs- und Beteiligungsprozess von Politik und Verwaltung

Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Kommunalpolitik Soltaus statt. Dies erfolgte einerseits über die laufende Information zum aktuellen Sachstand. Andererseits wurde die gesamte Stadtpolitik befragt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente sowie auf eine Einschätzung zur künftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung unterschiedlicher Themenfelder. Insgesamt beteiligten sich 34 der 53 angeschriebenen Akteure (64 %) an der Befragung. Zentrale Ergebnisse sind:

■ Zielgruppen: Die wohnungspolitische Priorität liegt insbesondere auf jungen Paar- und Familienhaushalten sowie auf Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen.

■ Eigentumssegment: Freistehenden Einfamilienhäusern wird eine besonders hohe Bedeutung beigemessen. Verdichteten Bau- und Eigentumsformen (Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) wird eine etwas geringere, jedoch ebenfalls hohe Bedeutung beigemessen.

■ Mietwohnungssegment: Besonderen Handlungs-/ Unterstützungsbedarf wird, bezogen auf Mietwohnungen, im unteren und mittleren Preissegment (dem öffentlich geförderten Wohnungsbau) sowie bei barrierearmen/-freien Wohnungen gesehen. Der Fokus liegt auf eher mittelgroßen Wohnungen.

■ Stadtentwicklung-/wohnungspolitische Handlungsfelder: Die Politik wurde zudem gefragt, wie die Bedeutung unterschiedlicher wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder gesehen wird (vgl. Abb. 57):

Dabei werden Neubauthemen gleichermaßen hoch gewichtet, wie Maßnahmen der Bestandsentwicklung. Dazu gehören zunächst die Baurechtschaffung und Baulandmobilisierung (im Innenbereich) und die Nachverdichtung bestehender Quartiere sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsangebotes.

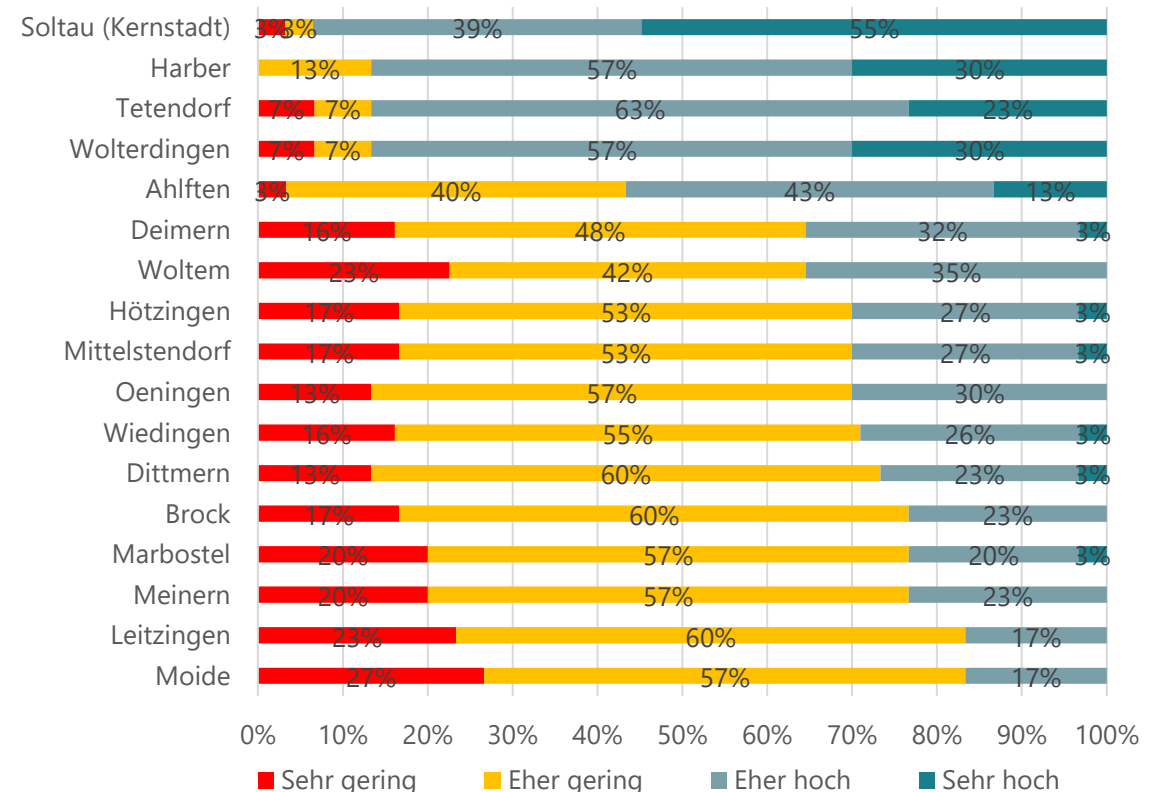


Abb. 56: Räumliche Schwerpunkte der Neubautätigkeit

Quelle: ALP

6 Empfehlungen und Maßnahmen

- Parallel wird der Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand und dem geförderten Neubau, dem Ersatzneubau und einer engen Kooperation mit der Wohnungswirtschaft eine hohe Bedeutung beigemessen. Damit verbunden ist die Stärkung der städtischen Aktivitäten auf dem Bodenmarkt durch Bevorratung und den (Zwischen-)Erwerb von Flächen sowie die Schaffung von senior*innengerechten Wohnungsangeboten.
- Als prioritäre Standorte für die künftige wohnbauliche Entwicklung wurde insbesondere die Kernstadt bewertet. Dahinter folgen Harber, Tetendorf und Wolterdingen (vgl. Abb. 56).
- Thesen zu Zielen und Instrumenten: Im letzten Teil der Befragung wurden thesenartig Zielsetzungen und Instrumente benannt, welche die Politik mit „Stimme völlig zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“ bewerten konnte. Die Bereiche, für die eine Zustimmung von über 50% vorliegt, werden im folgenden aufgeführt:
 - Danach spricht sich die Politik dafür aus, Maßnahmen zu ergreifen, die ein dynamisches Wachstum Soltaus ermöglichen.
 - Dafür soll die Entwicklung der Wohnungsmärkte beobachtet, Schwerpunkte gesetzt und vordringliche Handlungsbedarfe formuliert werden.
 - Es soll nachhaltig und bedarfsorientiert Bauland für alle Schichten der Bevölkerung bereitgestellt werden.
 - Der Fokus liegt auf der Innenentwicklung und einer maßvollen Entwicklung im Außenbereich. Um dies zu erreichen, sprechen sich die Akteure für eine aktiviere Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt und eine aktive langfristige Bodenbevorratung aus.
 - Neuer Wohnraum wird vor allem an gut erreichbaren und infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten bevorzugt.

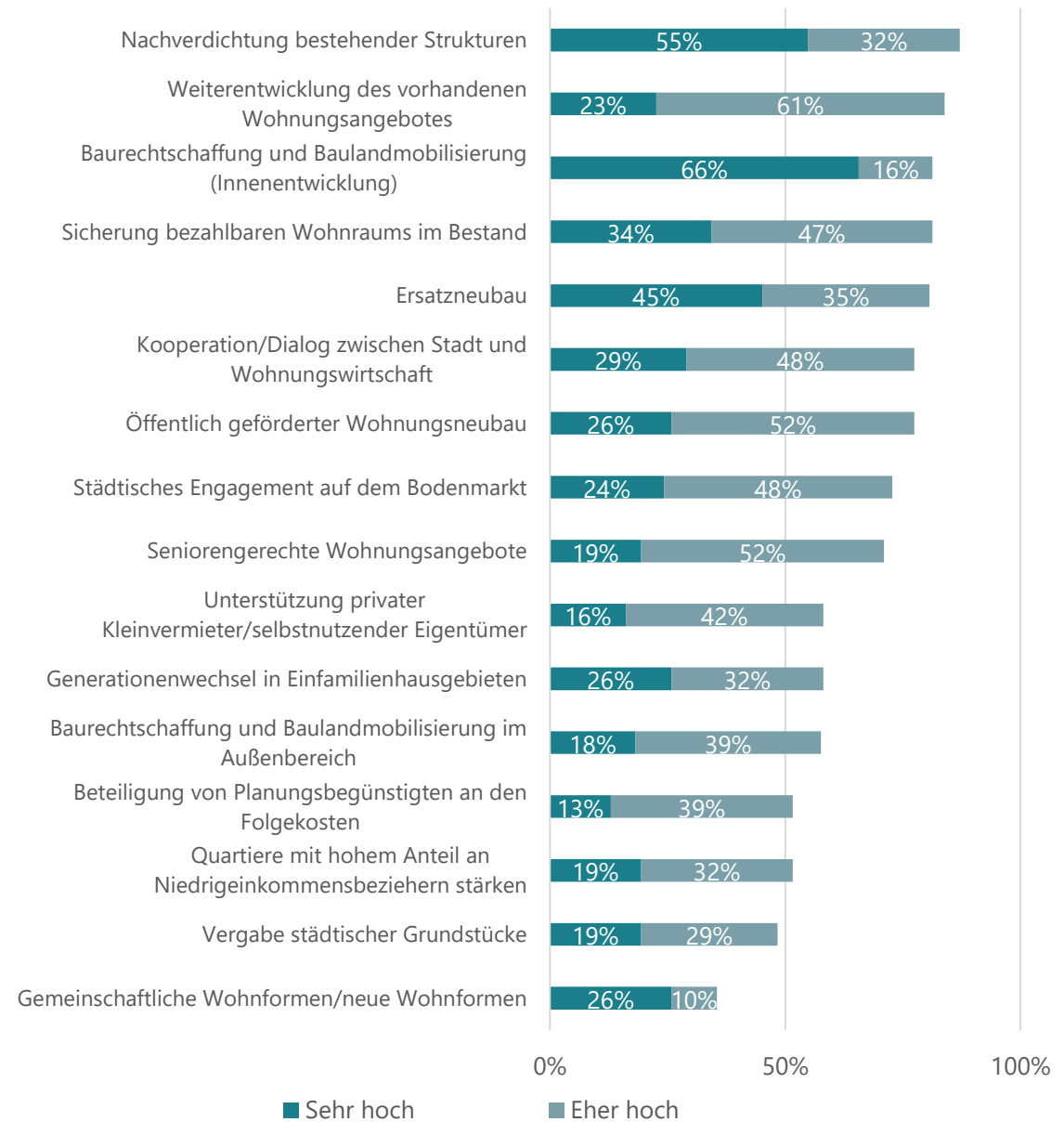


Abb. 57: Bewertung der Bedeutung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Themen für die Stadt Soltau

Quelle: ALP

- ❑ Grundstückseigentümer*innen sowie Investor*innen werden bei ihren Vorhaben unterstützt, sofern die städtischen Ziele angemessen berücksichtigt werden und eine zeitnahe Umsetzung erfolgt.
- ❑ Hohe Priorität hat weiterhin die Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren Einkommenssegment und unterstützungsbedürftige Haushalte. Dazu soll das geförderte Wohnungsangebot gesteigert werden und der geförderte Wohnungsbau einen substantziellen Anteil am Neubaugeschehen einnehmen. Die Quote sollte bei 20 bis 30% liegen.
- ❑ Bei der Vergabe städtischer Grundstücke sollen die wohnungspolitische Ziele abgesichert werden. Im Einfamilienhaussegment wird eine Vergabe nach sozialen Kriterien befürwortet. Weiterhin sollen neue alternative Wohnformen im Rahmen von Pilotprojekten unterstützt werden.
- ❑ **Ableitung zentraler Handlungsfelder**
Die herausgearbeiteten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen und Handlungsbedarfe für die Stadt Soltau wurden in drei zentrale Handlungsfelder zusammengefasst und mit folgendem Leitbild überschrieben:

„Vielfältiges Wachstum ermöglichen“



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau



Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung fördern

Empfehlungen und Maßnahmen - Handlungsprogramm

Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und Maßnahmen bzw. Instrumente beschrieben.

Anknüpfend an das vorliegende Konzept wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines vertieften politischen Willensbildungsprozesses bedürfen. Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für fünf bis zehn Maßnahmen, für die eine große politische Mehrheit zu erwarten ist, mit dem Beschluss des Konzeptes auch die Umsetzung zu beschließen. Dieses „Handlungsprogramm Wohnen“ bildet das Initial und das Signal für die künftige Wohnungspolitik in Soltau. Weitere Maßnahmen können zukünftig bedarfsorientiert daran andocken.



Handlungsfeld



Orientierungshilfe/ Leitplanke



Instrument/ Maßnahmen

Abb. 58: Systematik des Handlungskonzeptes

Quelle: ALP



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

6.3 Empfehlungen und Maßnahmen



Rahmenbedingungen für den Bau von bis zu 1.050 Wohnungen schaffen

Sowohl eine weitgehende quantitative Stagnation (Basisvariante) als auch der potenzielle Nachfragezuwachs (Obere Variante) in den kommenden Jahren machen – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig.

Ziel der Stadt Soltau ist es, sich im Bereich der Oberen Variante zu entwickeln, den potenziellen Nachfragezuwachs zu nutzen und aktiv zu gestalten. Um dies zu erreichen, sollte die Stadt Soltau mindestens die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.050 Wohnungen bis zum Jahr 2035 (Obere Variante) schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie (z. B. Leitlinien, Kriterienkatalog), die Priorisierung von Standorten und Projekten (Flächenmonitoring), die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung (Flächenmanagement), bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.



Schaffung vielfältiger Quartiere – Stärkung des Mehrfamilienhaussegments

Im Wohnungsbau wie auch in der Bestandsentwicklung gilt für die Stadt Soltau auch künftig Qualitäten statt Quantitäten zu schaffen. Ziel sollte es sein, vielfältige, alters- und soziostrukturell gemischte Quartiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Das heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlichen Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und senior*innengerechten Wohnformen, höherwertigen Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit von Wohnraum.

In den letzten Jahren war insbesondere die Nachfrage im Eigentumssegment (v. a. Einfamilienhäuser) hoch. Der Fokus der Neubautätigkeit lag vor allem auf dieser Typologie. In jüngerer Vergangenheit hat jedoch auch die Anzahl neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugenommen. Kurz- bis mittelfristig ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Zuge steigender Finanzierungs- und hoher Baukosten gedämpft wird. Der Anteil und die Anzahl der Haushalte, die sich in Richtung integrierter Lagen und den Geschosswohnungsbau orientieren, wird zunehmen. Mindestens in einer mittelfristigen Perspektive sollte es Ziel der Stadt Soltau sein, den Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an der Neubautätigkeit zu steigern.

Darüber hinaus sollten sich Verwaltung und Politik mit dem Thema Flächeneffizienz im individuellen Wohnungsbau befassen. Die Ressource Fläche ist begrenzt und der Neubau freistehender Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit 800 m² und mehr, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, nicht nachhaltig und zielführend. Aufgrund dessen sollten kleinere Grundstücksflächen (z. B. 400 bis 500 m²) und verdichtete einfamilienhausähnliche Typologien (Reihenhäuser, „gestapelte Reihenhäuser“, Townhouses und Maisonetten) angedacht werden.



Städtische Steuerungsmöglichkeiten – Ziele formulieren und absichern

Die Basis für die erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren der wohnungspolitischen Ziele. Vielfältige Vorschläge werden innerhalb des vorliegenden Gutachtens gemacht. Darauf aufbauend bedarf es der politischen Willensbildung zu den unterschiedlichen Themen und des Beschlusses im Sinne von „Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung“ oder eines „Kriterienkatalog Bauleitplanung zur Steuerung und Gestaltung von Baugebieten“. Diese können „globalen“ Charakter haben, als auch konkrete standortbezogene Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen.

Der Kriterienkatalog/das Leitlinienpapier sollte die für die Wohnbaulandentwicklung relevanten sozialen (Bezahlbarkeit, Durchmischung), ökologischen



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

ökologischen (Durchgrünung, Eingriff in Natur) und infrastrukturellen (Energieversorgung, Entsorgung, Verkehr) Ziele thematisieren.

Formulierte Ziele oder Leitlinien bilden die Basis, um Maßnahmen, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.



Werkzeugkasten nutzen: Satzungen, städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte, Gebote

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt Soltau den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen. Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Transparenz zu den Potenzialen für den Wohnungsbau herstellen

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Diesbezüglich gilt es zunächst intern einen Überblick zu erhalten und Transparenz herzustellen.



Monitoring Wohnbauflächenpotenziale

Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorte im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und FNP-Reserven im Siedlungsbestand. Eine Basis für das Monitoring wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erarbeitet.

Darüber hinaus sind Potenzialstandorte im Außenbereich, die an die Siedlungsbereiche anschließen, in das Monitoring einzubeziehen. Auch hierfür wurde eine Restriktions- und Potenzialanalyse durchgeführt sowie potenziell geeignete Standorte erfasst und bewertet.



Prüfung Entwicklungsflächen auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit – Ansprache von Eigentümer*innen

Die identifizierten Entwicklungsflächen sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden. Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. Eigentümer*innen können in diesen Prozessen aktiv beteiligt, einbezogen und von der Stadt beraten werden. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können.



Räumliche Prioritäten: Kernstadt als wohnbaulicher Schwerpunkt

Mit Blick auf die – unabhängig von Wachstum oder Schrumpfung – künftige strukturelle Entwicklung der Bevölkerung Soltaus und die identifizierten Bedarfe gewinnen barrierearme/-freie, bezahlbare kleine und mittelgroße Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen an Bedeutung. Bei der Entwicklung dieser Angebote sind passende siedlungs- und infrastrukturelle Rahmenbedingungen wichtig.



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

Für Wohnungsangebote, etwa von Senior*innen, ist die Nähe zu Infrastrukturen, Nahversorgung und medizinischer Versorgung vorteilhaft. Die innerstädtischen Wanderungsbewegungen in Soltau zeigen, dass der Zuzug in die Kernstadt mit zunehmendem Alter ansteigt. Die Umsetzung altengerechten Wohnraums ist somit vordergründig in den zentralen Bereichen des Stadtgebietes zu prüfen. Ähnliche Bedarfe gibt es auch bei Wohnformen für Singles und jungen Zielgruppen (z. B. Starterhaushalte).

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen und des infrastrukturellen Angebotes sollte sich die wohnbauliche Entwicklung Soltaus insgesamt und speziell im Geschosswohnungsbau auf die Kernstadt konzentrieren.



Räumliche Prioritäten II: Eigenentwicklung in den Ortsteilen

In der jüngeren Vergangenheit und auch aktuell ist in einigen Ortsteilen Soltaus eine umfangreiche wohnbauliche Entwicklung zu beobachten, in den meisten Teilräumen ist diese jedoch eher zurückhaltend. Auch künftig sollte den ländlicheren Ortsteilen eine gewisse wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden. Für den Wohnungsbau in den gewachsenen Dorfstrukturen bedarf es sensibler, standortangepasster Maßnahmen.

Dafür sollten zunächst Baulücken und Potenzialflächen mit Baurecht auf die Aktivierungsfähigkeit geprüft werden, was in Teilen im Rahmen dieses Gutachtens bereits erfolgt ist. Es ist davon auszugehen, dass ein bedeutender Anteil kurz-/mittelfristig aufgrund geringer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen nicht aktivierbar ist. Dennoch sollte versucht werden, mit Eigentümer*innen ins Gespräch zu kommen. Ergänzend sollten – angepasst an die örtliche Situation – auch zusätzliche Flächen diskutiert werden. Als konzeptionelle Grundlage dafür liegt ein bereits beschlossenes Ortschaftenentwicklungskonzept vor.

Insgesamt sollte sich der Wohnungsbau in den Ortsteilen jedoch in einem moderaten Rahmen im Rahmen einer „Eigenentwicklung“ bewegen. Als

wohnbaulicher Orientierungsrahmen für den Neubau von Wohnungen in den Ortsteilen bis 2035 könnten bis zu 10 % des Wohngebäudebestandes herangezogen werden. Bei einem Bestand von geschätzten 1.470 Wohngebäuden (Anzahl bewohnter Adressen in den Ortsteilen) außerhalb der Kernstadt wäre der Neubau von maximal knapp 150 Wohnungen möglich. Das entspricht etwa 22 % des ermittelten Zusatzbedarfs und ca. 14 % des Neubaubedarfs in der Oberen Variante. Da in einigen Ortsteilen der Neubau in dieser Größenordnung gar nicht möglich sein wird bzw. nicht gewünscht ist, dürfte der tatsächliche Wohnungsbau niedriger ausfallen. Eine „ungezügelter“ Entwicklung in den Ortsteilen wäre damit unwahrscheinlich.



Ausbau bevölkerungsnaher Infrastruktur berücksichtigen

Die wohnbauliche Entwicklung und eine mindestens in der Oberen Variante steigende Einwohner*innenzahl beeinflussen auch die Nachfrage nach bevölkerungsnahen Infrastrukturen. So trägt eine hohe Neubautätigkeit und der Zuzug von Familien zwangsläufig auch zu einer höheren Nachfrage im Bereich Kinderbetreuung und Schulen bei. Bereits aktuell sind viele Angebote ausgelastet. Bei einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung sind potenzielle zusätzliche Bedarfe und mögliche Ausbaubedarfe frühzeitig zu berücksichtigen. Dies gilt zusätzlich auch für die Nahversorgung und ein adäquates medizinisches Versorgungsangebot.



Stärkung/Etablierung des städtischen Flächenmanagements

Aufgrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit und einer möglichst hohen Effizienz in der wohnbaulichen Entwicklung sollte Soltau eine möglichst aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einnehmen und damit ein strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung stärken. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden. Deshalb sollte der politische Willensbildungsprozess auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements beinhalten.



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau



Basis Flächenpotenzialmonitoring – Formulieren von Interessen und Prioritäten – Klärung von Zuständigkeiten und Finanzierung

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik gehen in jedem Fall nicht unerhebliche Kosten einher. Aus diesem Grund ist eine flächenspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig. Für die Finanzierung des Flächenmanagements ist es mindestens langfristig sinnvoll, diese mit einem revolvingenden (Bauland-)Fonds zu sichern. Weiterhin sind die Zuständigkeiten sowie Handlungsbefugnisse abzugrenzen und die personelle Ausstattung für ein aktives Handeln sicherzustellen.



Gezielter Ankauf künftiger Entwicklungsflächen

Bei einem städtischen Flächenmanagement sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Zum einen gehört dazu der kurz- bzw. mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken und Gebäuden für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage. Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Soltau kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten (z. B. die am besten geeigneten Standorte aus der Flächenpotenzialanalyse).



Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und einer potenziell stärkeren Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Vor diesem Hintergrund sind im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll, Grundstücke an diejenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“).

Gutachterlich wird eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Die konkreten Kriterien sollten stadintern vertiefend diskutiert werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwändig sind. Vielfach wird das eigentliche Ziel – eine konzeptbasierte Bewertung – nicht erreicht und der Kaufpreis bleibt das zentrale Kriterium.



Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken nach sozialen Kriterien

Darüber hinaus sollte diskutiert werden, Kriterien für die Vergabe städtischer Bauplätze für Einfamilienhäuser zu etablieren. Dies könnte etwa nach einem Punktsystem, z. B. für Einwohner*innen, lokale Arbeitnehmer*innen, Familien etc. erfolgen. Darüber hinaus kann die Preisgestaltung beeinflusst werden. So sind etwa Abschläge auf einen „Basispreis“ etwa für einkommensschwächere Haushalte, pro Kind im Haushalt oder bei höherer Energieeffizienz, möglich. Für eine zielgerichtete Entwicklung in diesem Segment und um Spekulation zu minimieren ist zudem sinnvoll, verschiedene Verpflichtungen.



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

vertraglich zu verankern. Dazu gehört aus gutachterlicher Sicht ein Baugebot (z. B. innerhalb von 2 bis 3 Jahren) mit lastenfreier Rückübertragung sowie eine Verpflichtung, das Gebäude für einen Mindestzeitraum von fünf Jahren selbst zu bewohnen und nicht zu vermieten oder zu veräußern.



Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen

Ein konkreter quantitativer Bedarf an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen sowie an spezifischen Wohnungsangeboten – abgesehen von seniorengerechten Angeboten (z. B. Service-Wohnen) – konnte im Rahmen der Analyse und den Gesprächen der Akteure nicht abgeleitet werden. Die Stadt Soltau sollte mindestens bei der Vergabe von Grundstücken und Planungen auf innovative Ansätze hinwirken (z. B. flexible Grundrissgestaltung, Verknüpfung mit neuen Mobilitätsformen, Baugemeinschaften, Tiny Houses, Mehrgenerationenwohnen).



Pilotprojekte erproben – Beratung von Interessenten

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen könnten im Rahmen von „Pilotprojekten“ erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen.



Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten

Mit der Wohnraumbedarfsanalyse wurden im wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden – im Erarbeitungsprozess zusammen mit Verwaltung, Politik und Akteuren – konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.



Wohnungsmarktmonitoring etablieren – Ziele regelmäßig überprüfen

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohner*innen, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbezieher*innen, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Das Monitoring der N-Bank bietet bereits Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Soltau genutzt werden können und den Aufwand reduzieren.



Etablierung eines regelmäßigen Austausches - Dialog mit Wohnungsmarktakteuren

Eine enge Abstimmung und ein enger Austausch mit den wichtigsten Wohnungsmarktakteuren kann eine gute Basis für ein zukünftig eng abgestimmtes und koordiniertes Handeln in der Stadt Soltau darstellen. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, neben der bestehenden Fachgruppe auch den Dialog mit weiteren Akteuren zu intensivieren und zu verstetigen. Die Treffen eines informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.



Handlungsfeld I: Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau



Befragung von Bürger*innen, Zuziehenden/Umziehenden

Um vertiefende Informationen zur aktuellen Wohnsituation, Umzugs- und Wohnwünschen zu eruieren kann es sinnvoll sein, in regelmäßigen Abständen oder kontinuierlich Befragungen durchzuführen. Denkbar sind einerseits stichprobenbezogene Haushaltsbefragung Soltauer Haushalte. Ein geringerer Erhebungsaufwand ist möglich, wenn im Zusammenhang mit Ummeldungen oder Neuanmeldungen beim Einwohnermeldewesen eine freiwillige Befragung erfolgt.

Übersicht Maßnahmen Handlungsfeld I

Nr.	Maßnahme
01	Leitlinien/Kriterienkatalog für die wohnbauliche Entwicklung
02	Höhere wohnbauliche Dichte anstreben
03	Monitoring Wohnbauflächenpotenziale
04	Stärkung städtisches Flächenmanagement
05	Vergabeverfahren für städtische Grundstücke prüfen/festlegen
06	Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen
07	Wohnungsmarktmonitoring
08	Dialogprozess
09	Befragungen Wohn-/Umzugswünsche

Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

Erhalt und Schaffung vielfältiger Quartiere

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende.

Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsmarktsegment eine besondere Bedeutung zu.

Bereits heute können Teile der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht im Wohnungsbestand gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite bedarf es einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau.

Zukünftig sollte – noch stärker als bislang – vor allem beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.

Vordringliche Handlungsbedarfe im bezahlbaren Segment

Im bezahlbaren Segment ist die Situation – abgesehen von mittelgroßen Wohnungen – in allen Wohnungsgrößenklassen eher eng. Das „mismatch“ von Angebot und Nachfrage ist bei den eher kleineren Wohnungen (bis 60 m²) für Ein- und Zweipersonenhaushalte allerdings besonders groß. Der Anteil am künftigen Wohnungsmix in diesem Segment sollte besonders hoch sein. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senior*innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter ansteigen. Im Neubau sollte vor allem in den integrierten Lagen darauf geachtet werden,

dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senior*innen in Frage kommt. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen (100 m² und mehr). Gerade für große Familienhaushalte können zudem geförderte, verdichtete Einfamilienhausformen (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.

Neben der Sicherung von Wohnraum für Haushalte im unteren Einkommenssegment spielt auch die Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind eine zentrale Rolle. Die Zahl dieser Haushalte ist relativ gering, sie sind jedoch häufig mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten konfrontiert. Dies kann aufgrund schwerer wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sozialer Probleme der Fall sein.

Fokus auf integrierte Lagen – Teilräumliche Prioritäten setzen

Bezüglich der teilräumigen Ausrichtung sollten zwei Aspekte berücksichtigt werden: Zunächst sollte Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senior*innen im Besonderen an integrierten Standorten mit guter und zukunftsfähiger Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen.

Diesbezüglich sollte die Soltauer Kernstadt, die ein vielfältiges Angebot und eine gute Erreichbarkeit von Standorten der Daseinsvorsorge bietet, den Schwerpunkt bilden – insbesondere für die Zielgruppe der Senior*innen.

Weiterhin trägt geförderter Wohnraum in den gefragten Stadtbereichen zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung bei. In Teilräumen, die bereits heute eine eher schwächere Sozialstruktur aufweisen, kann dies kontraproduktiv wirken und eher zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, einzelne städtische Teilräume vom Neubau geförderter Wohnungen auszunehmen bzw. räumliche Prioritäten zu setzen.

Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

Ziel für geförderte Wohnungen setzen

Die Stadt Soltau verfügt aktuell nur über einen kleinen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen. Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen: Einerseits werden auch Transferleistungsempfänger*innen auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt. Andererseits können auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen. Letztendlich ist es eine politische Entscheidung, welcher Stellenwert mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird. Es wird empfohlen diesbezüglich Ziele zu formulieren. Annäherungen für die Formulierung könnten beispielsweise lauten:

- Der gebundene Wohnraum soll einen festen Anteil vom (Miet-) Wohnungsbestand einnehmen (z. B. 25 %).
- Der geförderte Wohnungsneubau soll einen substanziellen Anteil an der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau einnehmen.
- Im Zusammenhang mit gefördertem Wohnungsbau soll eine gebäudebezogene Mischung (gefördert, freifinanziert, Eigentum) erfolgen.
- Es werden vielfältige Wohntypologien und Wohnungszuschnitte im „bezahlbaren“ Wohnsegment vorgesehen.
- Schaffung von einsehbaren / zugänglichen öffentlichen und halböffentlichen Begegnungsräumen in Innen- und Außenbereichen der Gebäude
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer und flexibel umnutzbarer Angebote der sozialen Infrastruktur im Quartier

Kostentreibende Festsetzungen minimieren

Im Wohnungsneubau gibt es eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten für die Realisierung bezahlbaren Wohnraums. Zunächst sollte bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne darauf geachtet werden, diese für die Bereiche, in denen bezahlbarer Geschosswohnungsbau entstehen soll, nicht mit Festsetzungen zu überfrachten, die zu höheren Bau- und Investitionskosten und damit höheren Mieten führen.

Hohe Bedeutung: Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand

Der größte Teil des Bedarfes an bezahlbaren Wohnungen wird aktuell wie auch perspektivisch im Bestand – von der lokalen Wohnungswirtschaft – gedeckt. Unabhängig von der Förderung und dem Neubaugeschehen wird der größte Teil der Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungssegment, etwa durch die Tragung der Kosten der Unterkunft, versorgt. Gerade langfristige Bestandhalter mit einem moderaten Mietenniveau und Mietenpolitik sind in diesem Bereich ein wichtiger Partner der Stadt. Das öffentlich geförderte Segment stellt eine sinnvolle Ergänzung der Subjektförderung und vor allem auch ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumbelastung dar.

Sicherung & Prolongation von Bindungen im Bestand

Ein Handlungsfeld ist zudem die Sicherung bezahlbarer Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Eine Möglichkeit für die Verlängerung von Bindungen besteht etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung der NBank.

Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte die Stadt Soltau einen Dialogprozess mit den Eigentümer*innen von Wohnungen führen, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.

Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

Städtische Ziele bei kommunalen Grundstücken absichern

Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig. Flächen in der Hand der Stadt Soltau bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen.

Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei standortabhängig ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.

Beteiligung von Planungsbegünstigten

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Soltau ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.

Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zu-

sätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden.

Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

Quote für geförderten Wohnraum im Neubau

Aktuelle gibt es keine verbindliche Quote für geförderten Wohnungsbau in Soltau. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik, mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote

Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

ist daher ein Mittel, mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung. Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt aber dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden.

Aufgrund der beschriebenen Versorgungssituation sowie des in Relation dazu geringen Umfangs an geförderten Wohnungen und des zu erwartenden Auslaufens von Bindungen wird empfohlen, einen festen zu realisierenden Anteil an gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten zu definieren. Vorgeschlagen wird eine Quote von mindestens 20 %, bezogen auf die insgesamt in einem Gebiet/Projekt realisierte Wohnfläche.

Richtlinie zur Beteiligung von Planungsbegünstigten

Über die Vereinbarung von Verpflichtungen der Investoren mit städtebaulichen Verträgen hinaus setzen Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten in den letzten Jahren stärker auf Baulandmodelle und Richtlinien, die einen klareren Rahmen setzen. So werden etwa wohnungspolitische Ziele formuliert und rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweisen sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung aufgezeigt. Dies bietet eine hohe Transparenz und Planungssicherheit sowie eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) und nicht zuletzt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören. Die „Abschöpfung“ erfolgt im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien in einer in der Regel maximalen Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung.

Das bedeutet, es werden Anfangs- und Endwert sowie die wirtschaftliche Belastung des Begünstigten ermittelt. Dieser Ansatz wird im Rahmen komplexer Baulandmodelle genutzt, aber auch reinen Quotenregelungen liegen diese Überlegungen zugrunde.

Die bisherige Praxis zur Tragung der Folgekosten von Baulandentwicklungen evaluierend, sollte die Stadt Soltau prüfen, ob eine Konkretisierung in Form einer Richtlinie sinnvoll ist.

Mittelbare Belegung prüfen

Vor dem Hintergrund hoher Investitionskosten kann auch das Modell der mittelbaren Belegung von Interesse sein. Die Wohnraumfördermittel werden für die neu errichteten Wohnungen bezogen, jedoch werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf andere Bestände übertragen. Der Bindungstausch kann insbesondere für die größeren Bestandshalter vor Ort von Interesse sein. Wesentlich sind aus gutachtlicher Sicht die langfristige Sicherung der Bindungen, der Tausch mindestens im Verhältnis eins zu zwei sowie die Verfügbarkeit und Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen.

Übersicht Maßnahmen Handlungsfeld II

Nr.	Maßnahme
10	Prioritäten beim geförderten Wohnungsbau
11	Ziel/Quote für geförderten Bestand und Neubau festlegen
12	Prolongation von Bindungen
13	Richtlinie Beteiligung Planungsbegünstigter



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung fördern

Kernstadt-, Innen- und Bestandsentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungsentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teils räumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung eines lebendigen, attraktiven Stadtkerns wichtig für die Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum

gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden. Die Eigentümer*innen sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes sowie den entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung fördern



Impuls im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer*innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Soltau die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.



Quartiersbezogene Konzepte prüfen

Ferner sollte geprüft werden, ob für einzelne Stadtbereiche separate integrierte quartiersbezogene Konzepte erarbeitet werden können bzw. sollten. Diese bieten die Möglichkeit spezifischer ortsangepasster Handlungsansätze. In Frage kommen vor allem Teilräume mit hohem Sanierungsbedarf im Bestand, Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Sozialstruktur. Die Umsetzung von Maßnahmen könnte in Verbindung mit einem Quartiersmanagement erfolgen.



Beratung zu (barrierearmer) Anpassung des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus gibt es diverse Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für die privaten Kleinvermieter*innen sowie die selbstnutzenden Eigentümer*innen stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten durch die N-Bank zur Verfügung. Ein Ansatz ist, Bestandshaltende und Wohnungseigentümer*innen zu beraten und über Fördermöglichkeiten zu informieren.



Nachverdichtung von Bestandsquartieren

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch die Aufstockung von Gebäuden sowie der Ersatzneubau gehören.



Innenentwicklungskonzept prüfen

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, müssen seitens der Stadt Soltau zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Zunächst bedarf es einer Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale im Rahmen eines Katasters/ Monitorings (z. B. Baulücken, untergenutzte Flächen). Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist sowie freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind als erste Schritte zu klären. Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. die Nutzung entfallen ist. Der Aufbau eines Katasters kann in einem gemeinsamen Schritt mit der Erstellung eines Monitorings zu den Wohnbauflächenpotenzialen erfolgen.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft werden. Ergänzend dazu ist auch eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-/ Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz der Stadt Soltau.



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung fördern



Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau im Innenbereich gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukostenniveau, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.



Unterstützung des Generationenwechsels / Stärkung seniorengerechtes Wohnungsmarktsegment

Die Zahl der Senior*innen in Soltau steigt. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich bereits aktuell ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine altersgerechte Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage an

Einfamilienhäusern zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senior*innen im Allgemeinen erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum in Soltau. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.



Schaffung altersgerechter Angebote

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen, die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Senior*innen. Nachholbedarf besteht in Soltau weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior*innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotrufknopf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen anbieten (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe).

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung fördern

Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.



Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern. Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden.

Über die Wohnungssuche hinaus haben ältere Personen häufig Schwierigkeiten, einen Umzug zu bewältigen und verbleiben deshalb in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Abhilfe könnte ein Umzugsmanagement schaffen. Neben einer kostenfreien Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs könnten in Kooperation mit privaten Partnern kostenpflichtige Hilfen angeboten werden. Sofern die finanziellen Möglichkeiten des Haushalts begrenzt sind, könnten auch Zuschüsse für die Realisierung des Umzugs gezahlt werden.



Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen

Wie Analyse und Prognose zeigen, wird der Anteil der Älteren und vor allem der Hochbetagten weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerinnen und Kümmerer sein. Die Aufgabe dieser Person könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unter-

Unterstützung von älteren Menschen beinhalten. Die könnte angedockt an ein Quartiersmanagement, in Verbindung mit der Tätigkeit eines sozialen Trägers als auch im Verantwortungsbereich der Stadt Soltau installiert werden. Als Gebietskulissen eignen sich insbesondere die ländlicher geprägten Teilräume.

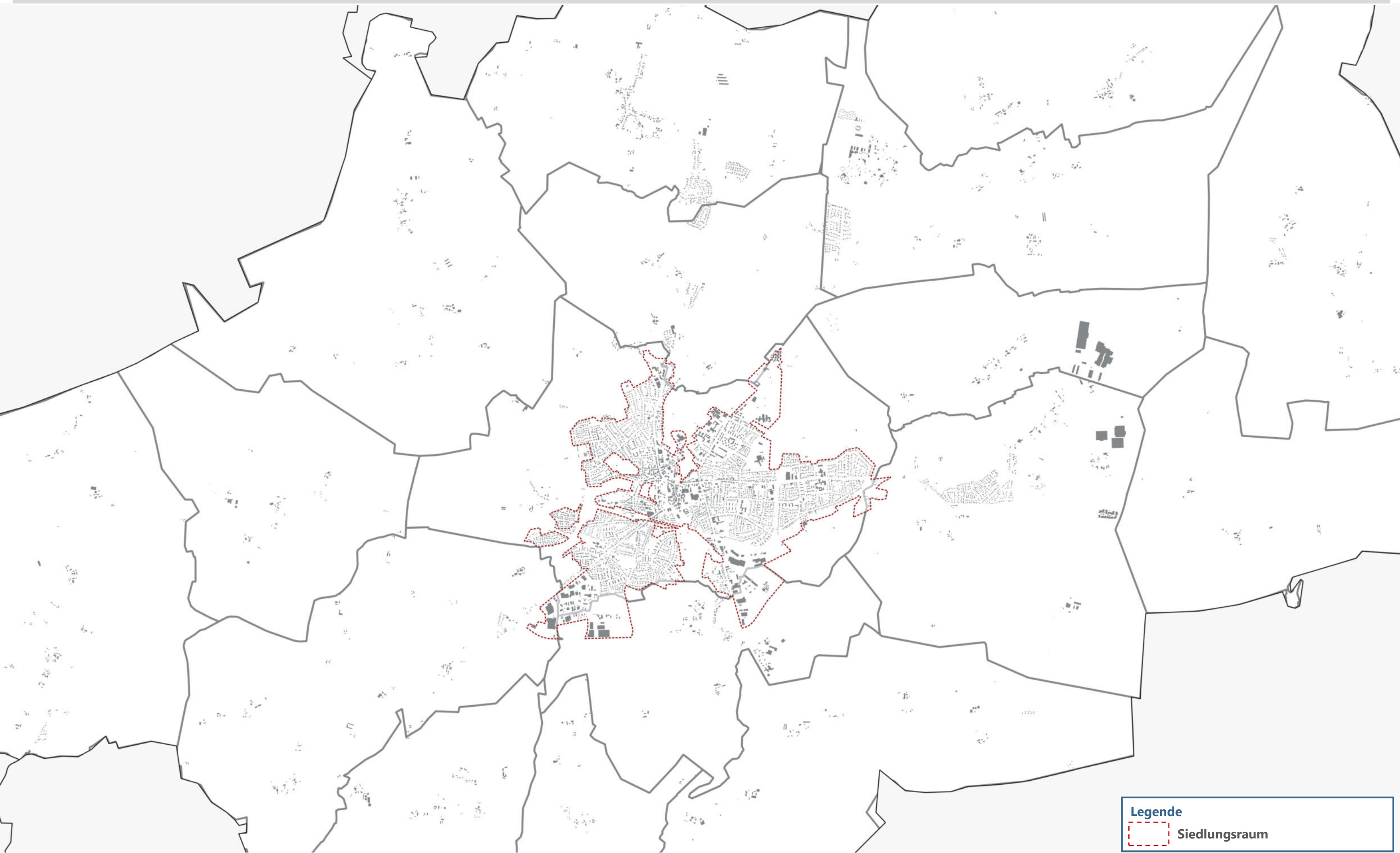
Übersicht Maßnahmen Handlungsfeld III

Nr.	Maßnahme
14	Beratungsangebot für private Kleinvermietende und Selbstnutzende
15	Quartiersbezogenes Handeln
16	Innenentwicklungskonzept
17	Seniorengerechte Angebote schaffen
18	Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug



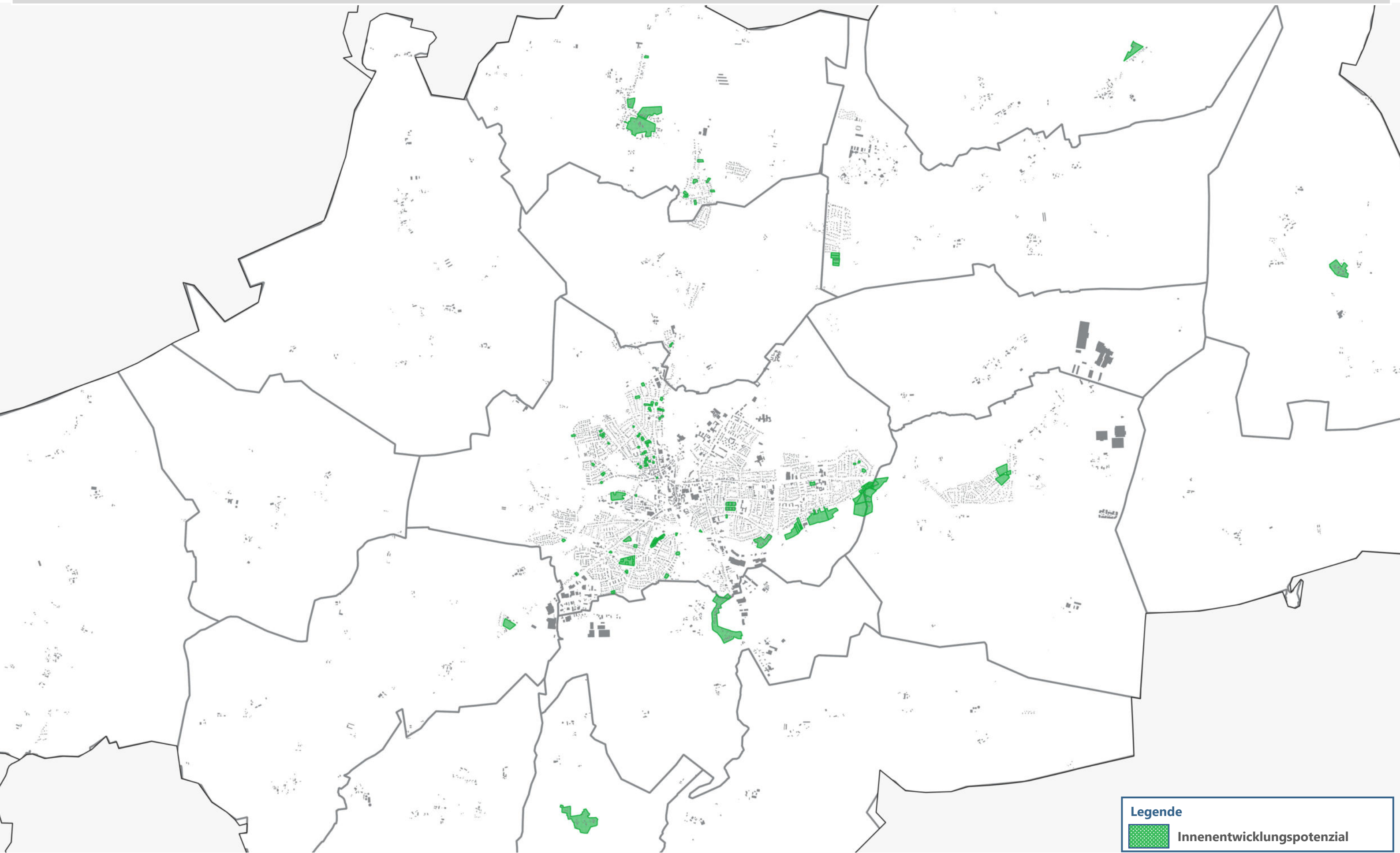
Anhang: Flächenpotenzialanalyse

Übersicht Siedlungsraum Kernstadt



Legende
Siedlungsraum

Übersicht Innenentwicklungspotenziale

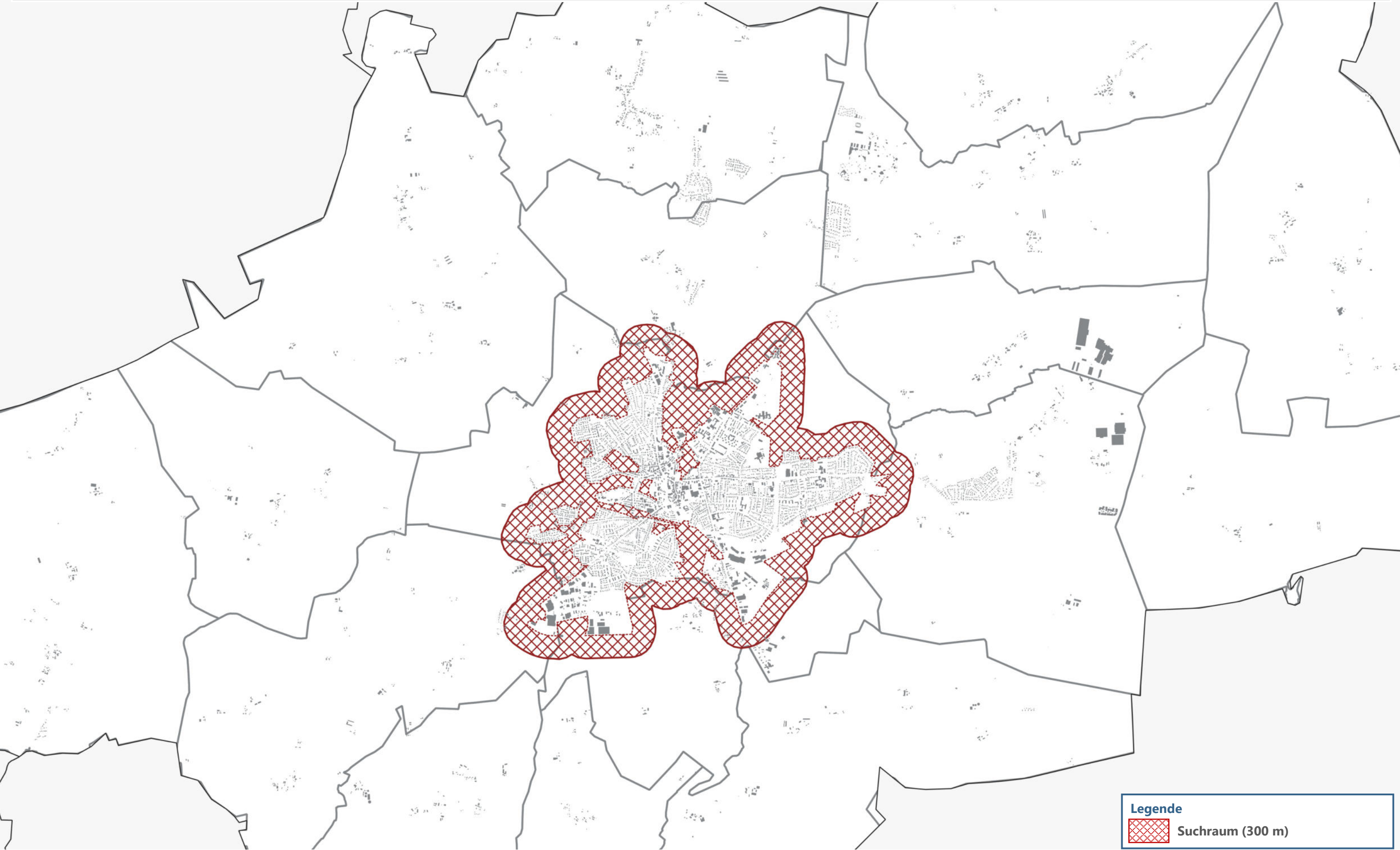


Legende

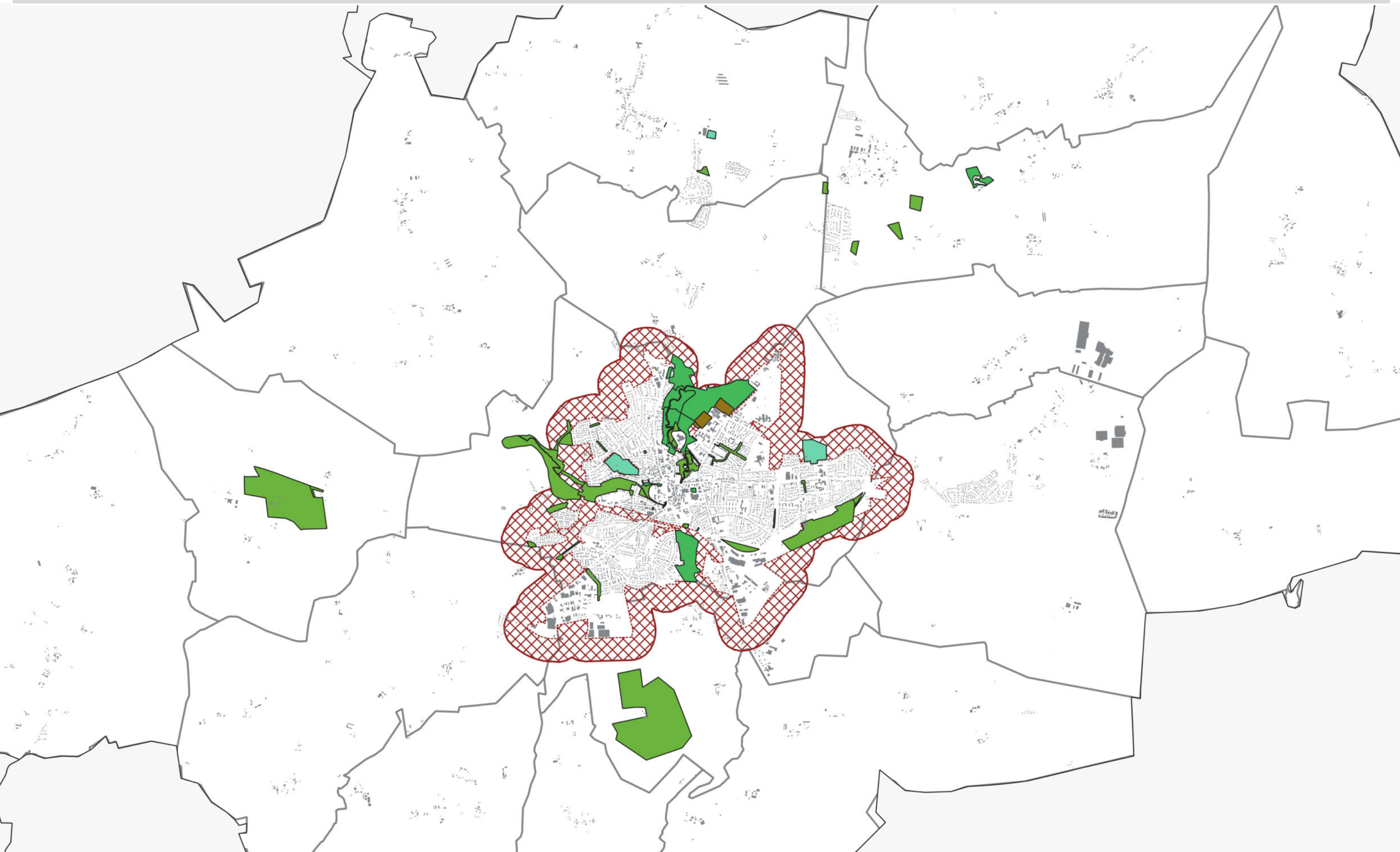


Innenentwicklungspotenzial

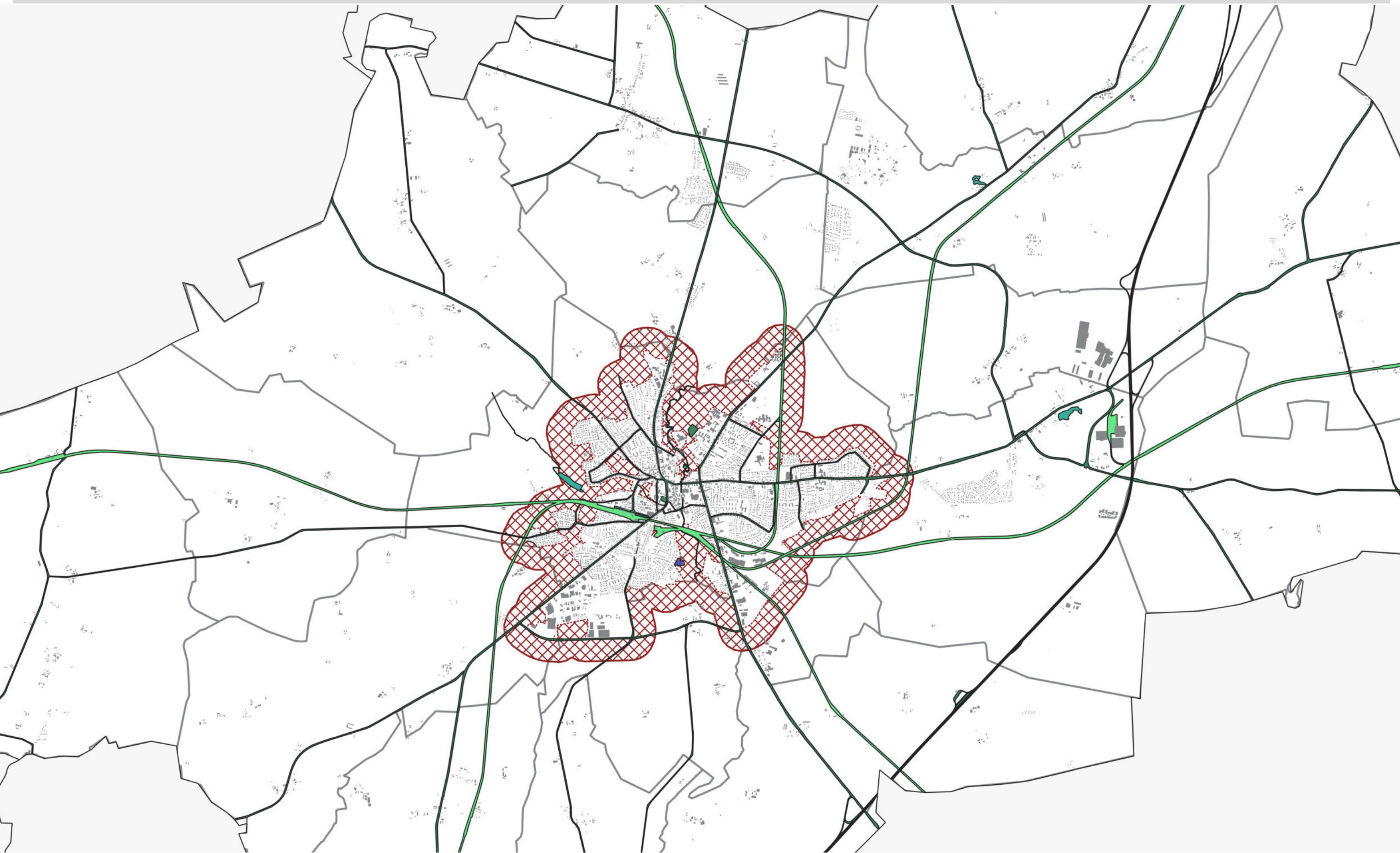
Übersicht Suchraum Kernstadt



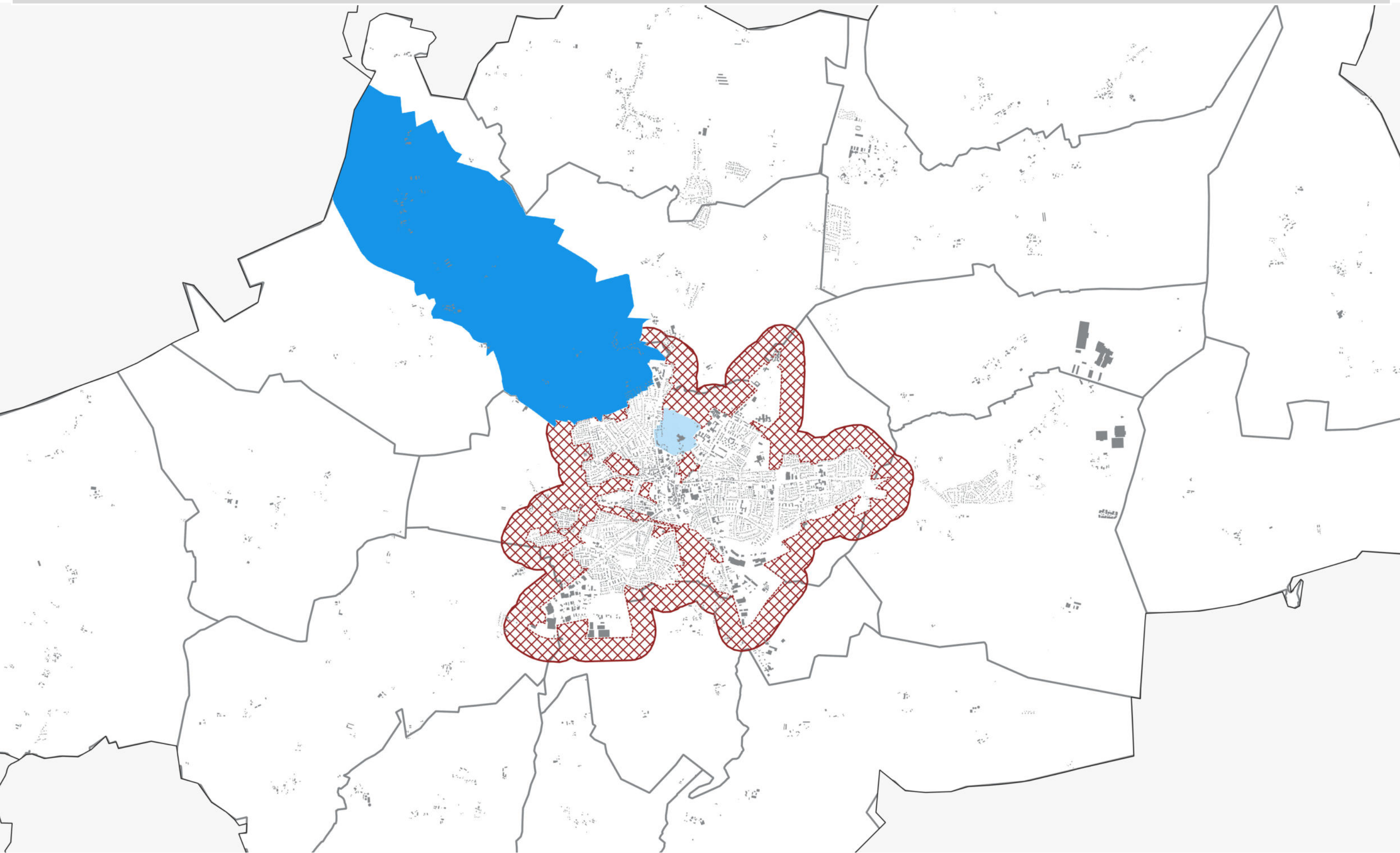
Restriktionsanalyse: Freizuhaltende Grün-/Freiflächen (z. B. Friedhof, Wasserflächen, Grünflächen, Parkanlagen, Sportplatz, Wasserflächen)



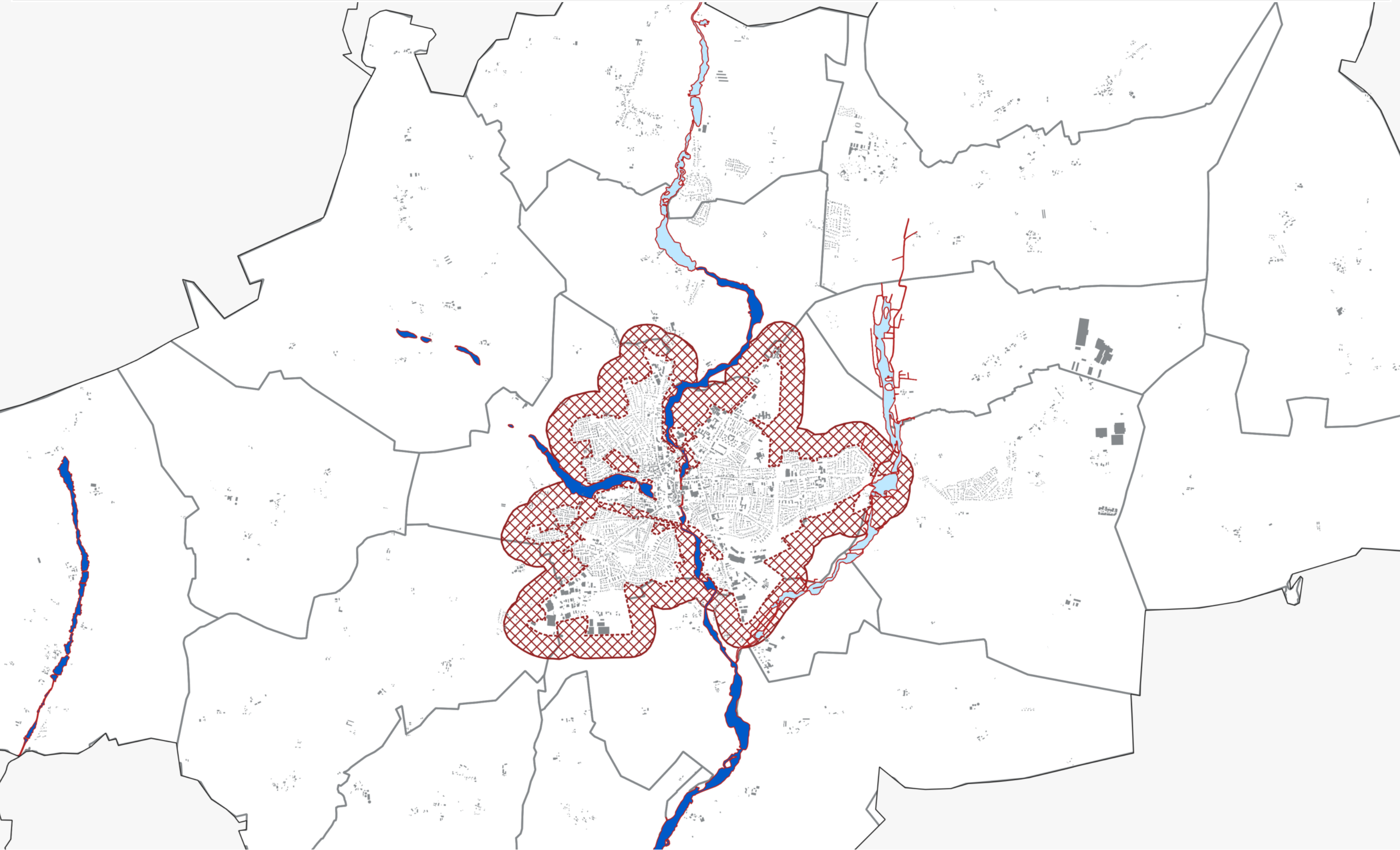
Restriktionsanalyse: Verkehrliche und technische Infrastruktur (z. B. Bahnanlagen, Straßen)



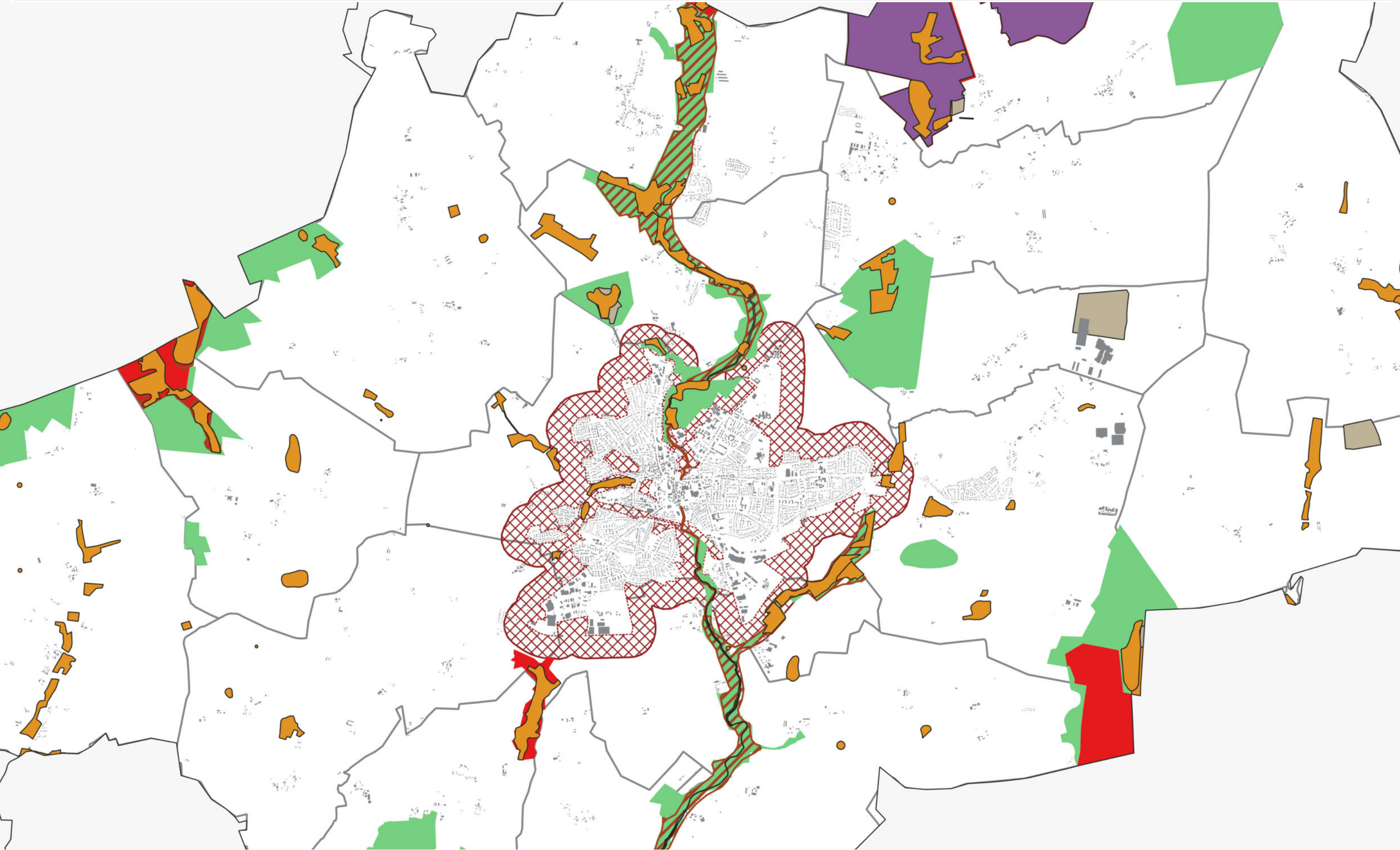
Restriktionsanalyse: Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete



Restriktionsanalyse: Überschwemmung und Hochwasserschutz



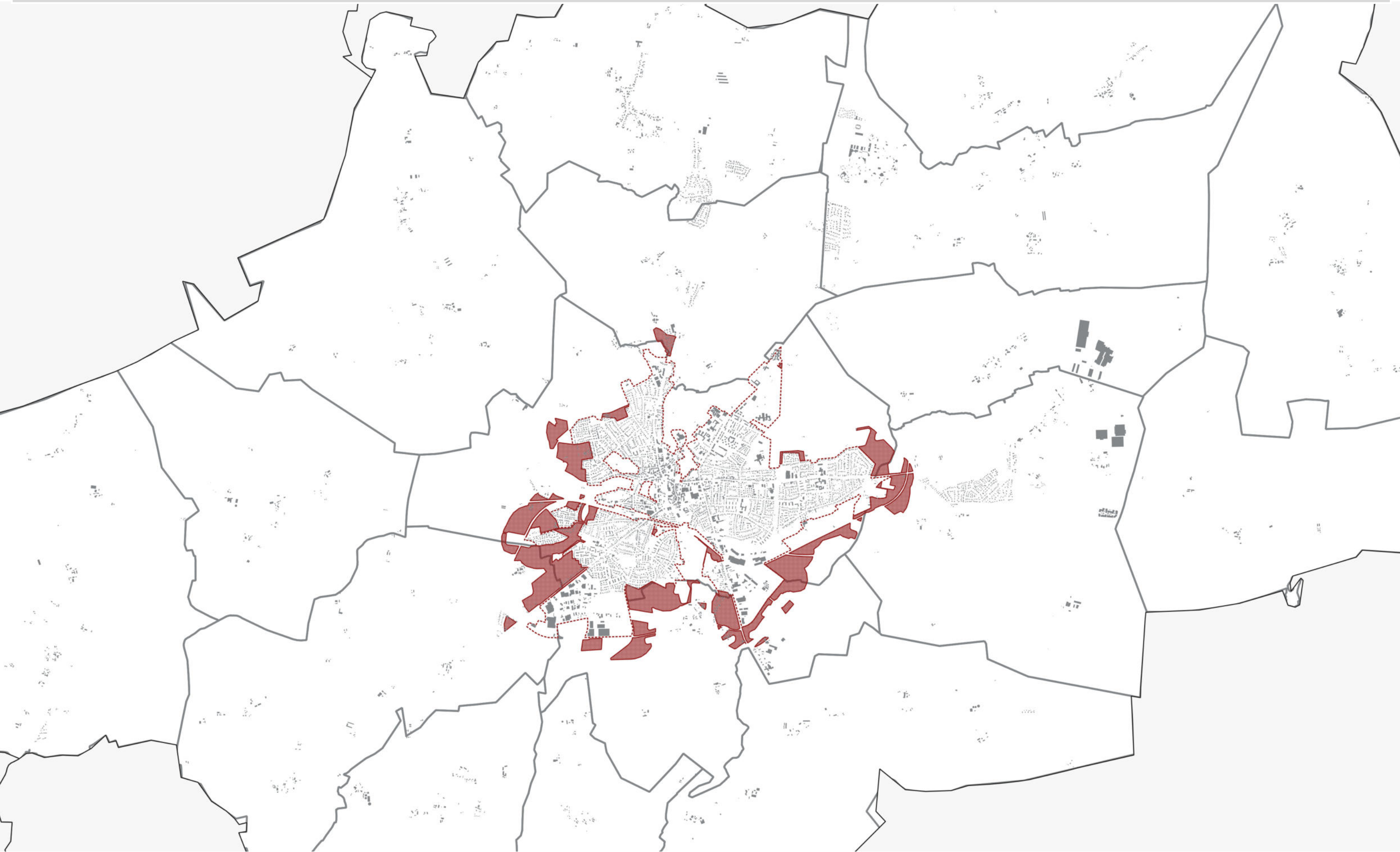
Restriktionsanalyse: Natur-/Umweltschutz (z. B. Biotop, VSG, Fauna, FFH, NSG, LSG)



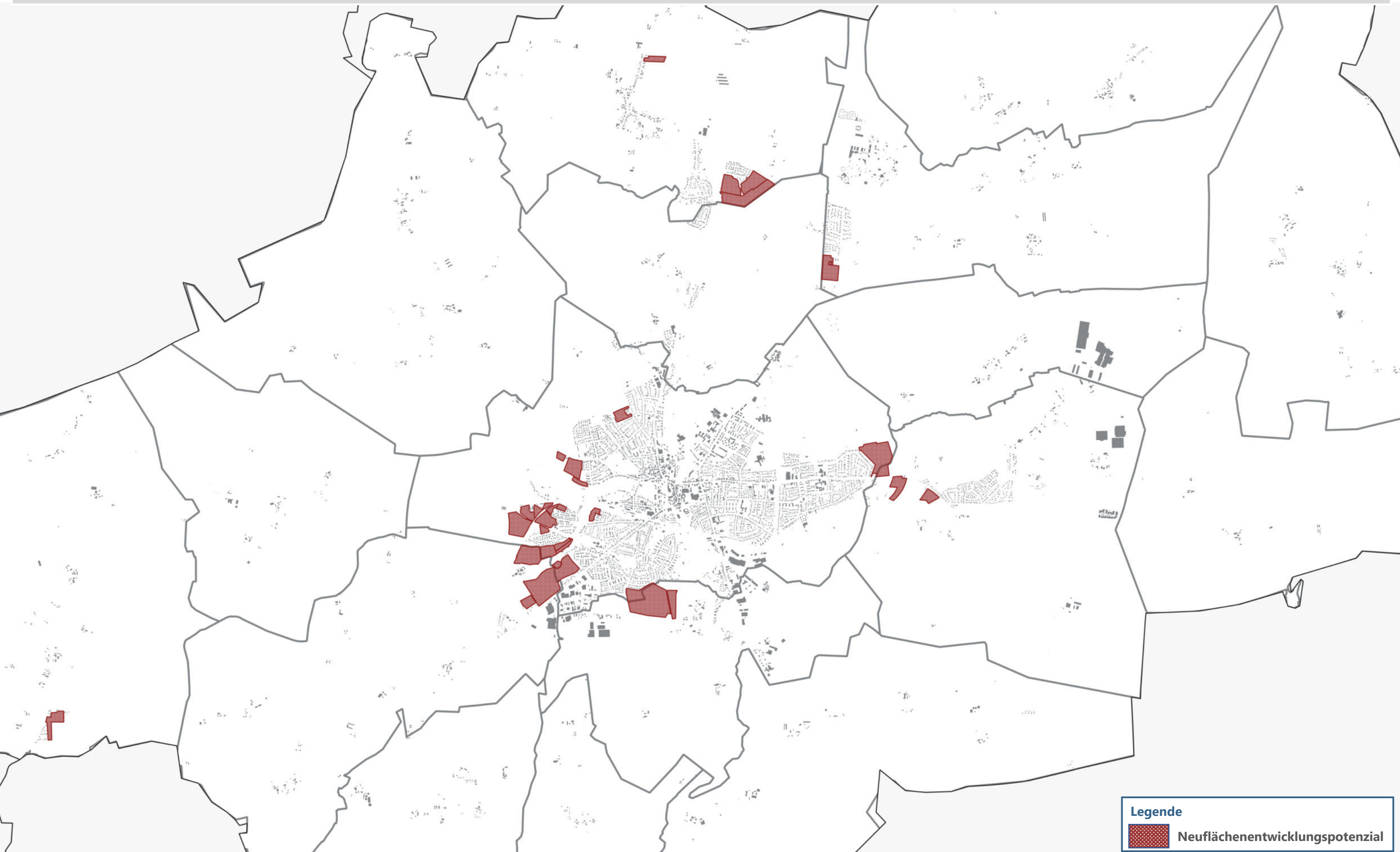
Restriktionsanalyse: Wald inkl. Waldabstand (30 m)



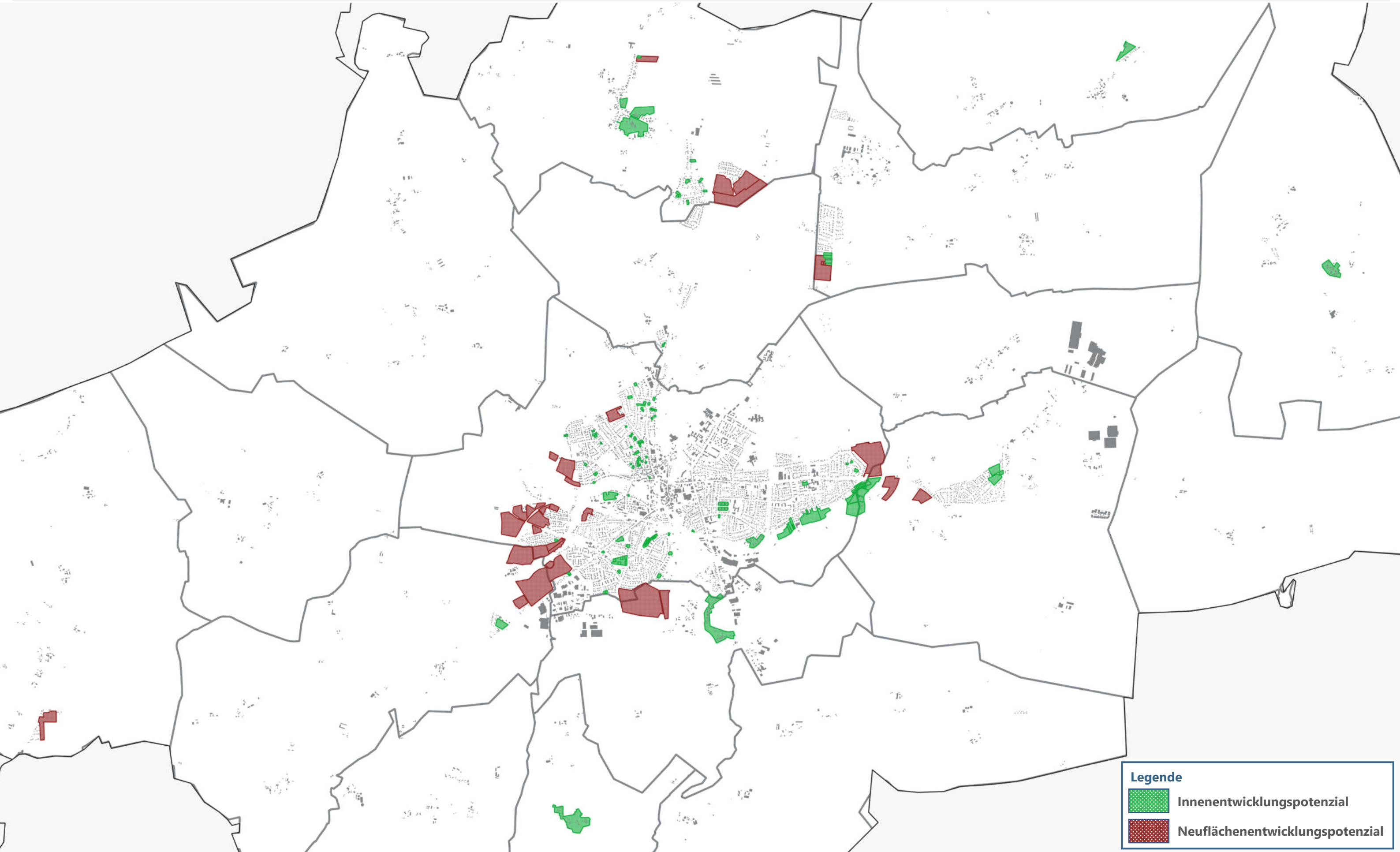
Restriktionsanalyse: Potenzialräume



Übersicht Neufächenentwicklungspotenziale



Übersicht Wohnbauflächenpotenziale

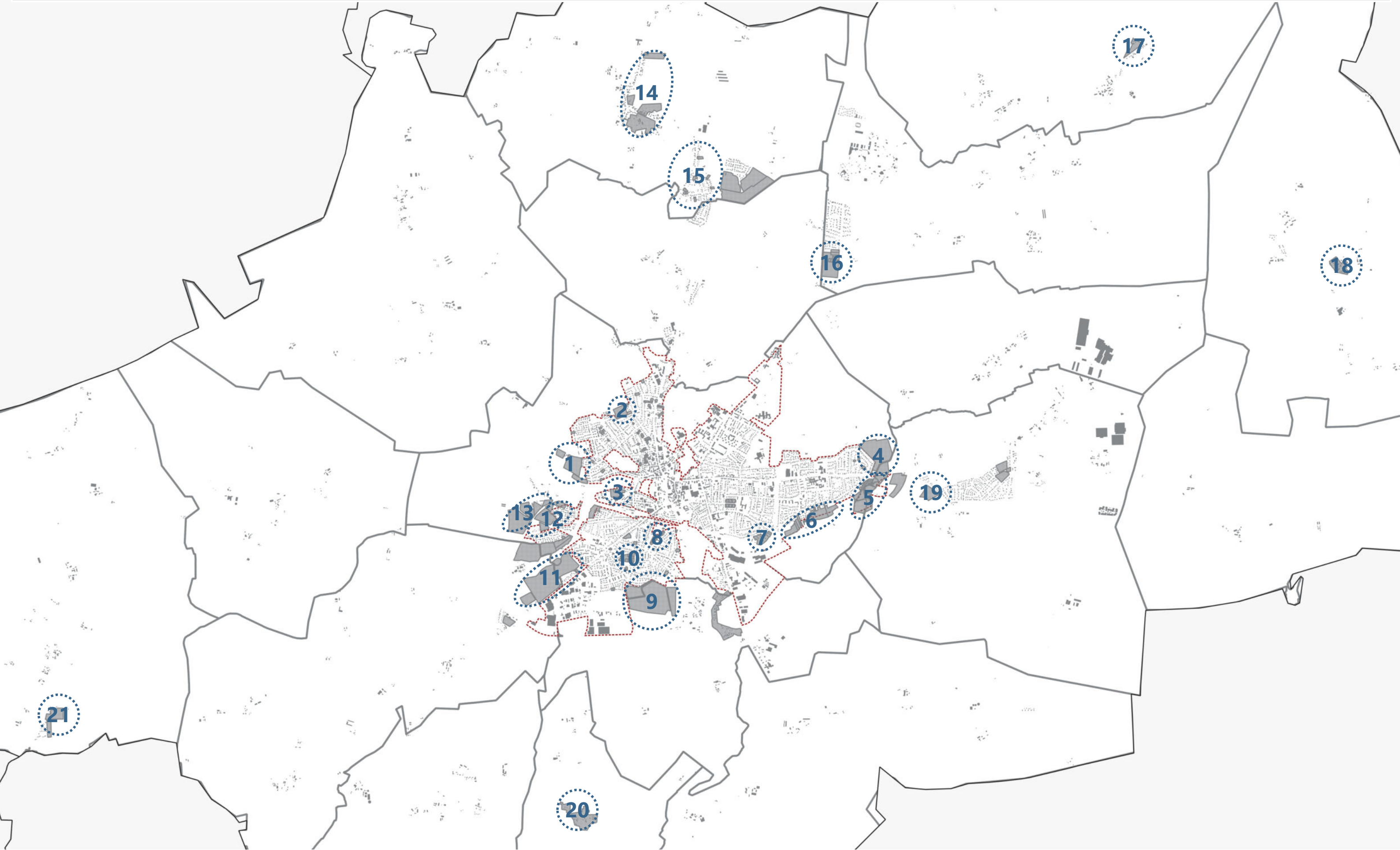


Legende

Innenentwicklungspotenzial

Neuflächenentwicklungspotenzial

Auswahl Steckbriefe



ID: 1 Südlich Wiedinger Weg, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Südlich Wiedinger Weg
Fläche	62.500 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufäche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufäche	Ca. 46.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 140 WE (90 bis 180 WE)
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Keine Restriktionen bekannt
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Ggf. über Wiedinger Weg gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Stalmanstraße (ca. 900 m), Kita Schatzkiste (ca. 1.000 m)	●
Grundschule	Pestalozzi-Schule (ca. 1.000 m), Grundschule Freudenthal (ca. 1.500 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m), Discounter (ca. 1.600 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 200, Haltestelle Lerchenstraße in ca. 800 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Erschließung, ggf. Lärmemissionen durch südlich gelegene Bahntrasse	●
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Biotop westlich angrenzend, Feuchtgebiet südlich angrenzend	●
Sonstige Restriktionen	Ggf. Belastungen durch nördlich angrenzende Gärtnerei/Baumschule	○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Mittel- bis langfristig
Anzahl WE	Ca. 140 WE (90 bis 180 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser entlang Wiedinger Weg, verdichtete einfamilienhau- sähnliche Bebauung in „zweiter Reihe“, geringere Dichte in Richtung Süden
Wohnungsmix	Drittelmix im Geschosswohnungsbau (freifinanzierte, geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen), Fokus auf Eigentum im individuellen Wohnungsbau

ID: 2 Westlich Zum Ahlftener Flatt, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Westlich Zum Ahlftener Flatt / Nördlich Edelingstraße
Fläche	23.850 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche Südöstlicher Teil Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufläche	17.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 54 WE (36 bis 70 WE)
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Keine Restriktionen bekannt
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, städtebauliche Einbidnung

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Zum Ahlftener Flatt ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Stalmanstraße (ca. 700 m), Kita Schatzkiste (ca. 600 m) ●
Grundschule	Pestalozzi-Schule (ca. 650 m), Grundschule Freudenthal (ca. 1.200 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 400 m), Supermarkt (ca. 1.700 m), ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 106, 200, Haltestelle Parkweg in ca. 550 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Nicht bekannt ○
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Trinkwasserschutzgebiet nördlich angrenzend ●
Sonstige Restriktionen	Ggf. Emissionen durch im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz-/mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 50
Typologien	Verdichtete Einfamilienhaustypologien
Wohnungsmix	Wohneigentum, ggf. geförderte Wohnungen (z. B. Reihenhäuser)

ID: 3 Zwischen Am Schwarzen Busch und Weinberg

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Südlich Am Schwarzen Busch und nördlich Weinberg
Fläche	15.320 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Kleingärten, Baumbestand
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (B-Plan 71)

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	12.300 m ²
Anzahl WE*	Ca. 37 WE (25 bis 50 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Verkehr, Gehölzbestand
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Anbindung

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Nettowohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Am Schwarzen Busch oder Weinberg ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Stalmanstraße (ca. 850 m), Kita Schatzkiste (ca. 850 m) ●
Grundschule	Grundschule Freudenthal (ca. 1.000 m), Wilhelm-Busch-Schule (ca. 1.500 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 550 m), Discounter (ca. 850 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Bahnhof in ca. 400 m Entfernung, Buslinien 150, 200, 255, 256, 305, 355, Haltestelle am Bahnhof in ca. 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahnverkehr (ca. 140 m entfernt) ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Größerer Gehölzbestand im Westen, Biotop nördlich gelegen ●
Sonstige Restriktionen	Gewerbe westlich und südlich angrenzend, ggf. zu geringe Leistungsfähigkeit der anliegenden Straßen ●

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz-/mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 37 WE (25 bis 50 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser
Wohnungsmix	Miet- und Eigentumswohnungen, Schwerpunkt auf Mietwohnungen, Anteil geförderter Wohnungen, Fokus auf kleinen und großen Wohnungen

ID: 4 Kernstadt Ost, nördlich B71, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt), Harber
Lage	Nördlich B71 / Östlich Forellenweg
Fläche	119.830 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufäche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufäche	89.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 270 WE (180 bis 360 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Umwelt-, Naturschutz, Erschließungsaufwand
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Luther Kindergarten (ca. 1.300 m), Kindertagesstätte Berliner Platz (ca. 2.200 m) ●
Grundschule	Hermann-Billing-Schule (ca. 2.100 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.200 m), Discounter (ca. 1.700 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 305 und 355, Haltestelle Aueweg in ca. 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch B71 inkl. Anbauverbot ●
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Aue, Biotop unmittelbar östlich angrenzend („Oeninger Moor“) ●
Sonstige Restriktionen	Ggf. schwieriger Baugrund ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Langfristig
Anzahl WE	Ca. 270 WE (180 bis 360 WE)
Typologien	Eher einfamilienhausorientierte Typologien/ an Ökologie und Landschaft angepasste aufgelockerte Bebauungsstrukturen
Wohnungsmix	Eher Eigentum, ggf. Mehrgenerationenwohnen, alternative Wohnformen, ökologisches Bauen

ID: 5 Spiekerhof, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt), Harber
Lage	Südlich B71 / Spiekerhof
Fläche	100.830 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Teiche, Gehöfte
Nutzung laut FNP	Sonderbaufläche (Zentrum), Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen, Freizeit, Tourismus
Nettowohnbaufläche	-
Anzahl WE*	Ca. 50 bis 60
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Umwelt-, Naturschutz ●
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, ●

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Nettowohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Straße Spiekerhof oder Weidegrund ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Luther Kindergarten (ca. 1.300 m), Kindertagesstätte Berliner Platz (ca. 2.200 m) ●
Grundschule	Hermann-Billing-Schule (ca. 2.100 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.200 m), Discounter (ca. 1.700 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 305 und 355, Haltestelle Aueweg in ca. 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch B71 inkl. Anbauverbot ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Aue, Biotop unmittelbar östlich angrenzend, größerer Baumbestand, erhaltenswerte Grünstrukturen, Teichlandschaft ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum (90%), städtisches Eigentum (10%)
Realisierungshorizont	Mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 50 bis 60
Typologien	Eher einfamilienhausorientierte Typologien/ an Ökologie und Landschaft angepasste, aufgelockerte Bebauungsstrukturen
Wohnungsmix	Eher Eigentum, ggf. Mehrgenerationenwohnen, alternative Wohnformen, ökologisches Bauen

ID: 6 Südlich An der Weide, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Südlich An der Weide, östlich und westlich Gottfried-von Cramm-Str.
Fläche	70.600 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Gärten
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufläche	52.950 m ²
Anzahl WE*	Ca. 160 WE (105 bis 212 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen, Erschließungs- auswand, Naturschutz
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung/Arrondierung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über An der Weide, alternativ über Gottfried-von-Cramm-Straße/Weidegrund ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Luther Kindergarten (ca. 450 m), Kindertagesstätte Berliner Platz (ca. 1.300 m) ●
Grundschule	Hermann-Billung-Schule (ca. 1.300 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 750 m), Discounter (ca. 1.200 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 305 und 355, Haltestelle Altenheim in ca. 650 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch angrenzende Freizeitnutzungen und Bahntrasse, Erschließung unklar ●
Wasser- & umwelt-schutzrechtliche Restriktionen	Grünstrukturen, Gehölzbestand, Biotope angrenzend (im Westen), ggf. auch im östlichen Teil vorhanden ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum (ca. 50%), städtisches Eigentum (ca. 50%)
Realisierungshorizont	Kurz-/mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 160 WE (105 bis 212 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser (im Süden), Einfamilienhäuser (im Norden)
Wohnungsmix	Drittmix im Geschosswohnungsbau (freifinanzierte, geförderte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen), Fokus auf Eigentum im individuellen Wohnungsbau

ID: 7 Soldiner Straße, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Soldiner Straße
Fläche	19.640 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung, Verkehrsfläche, Parkplätze
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (B-Plan 10)

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufläche	-
Anzahl WE*	-
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Keine Restriktionen bekannt
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur,

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung, Umnutzung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Soldiner Straße gegeben ●
Innere Erschließung	Vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Berliner Platz (ca. 650 m), Luther Kindergarten (ca. 850 m) ●
Grundschule	Hermann-Billung-Schule (ca. 700 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.000 m), Discounter (ca. 1.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 256, 305 und 355, Haltestelle Hermann-Billung-Schule in ca. 650 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

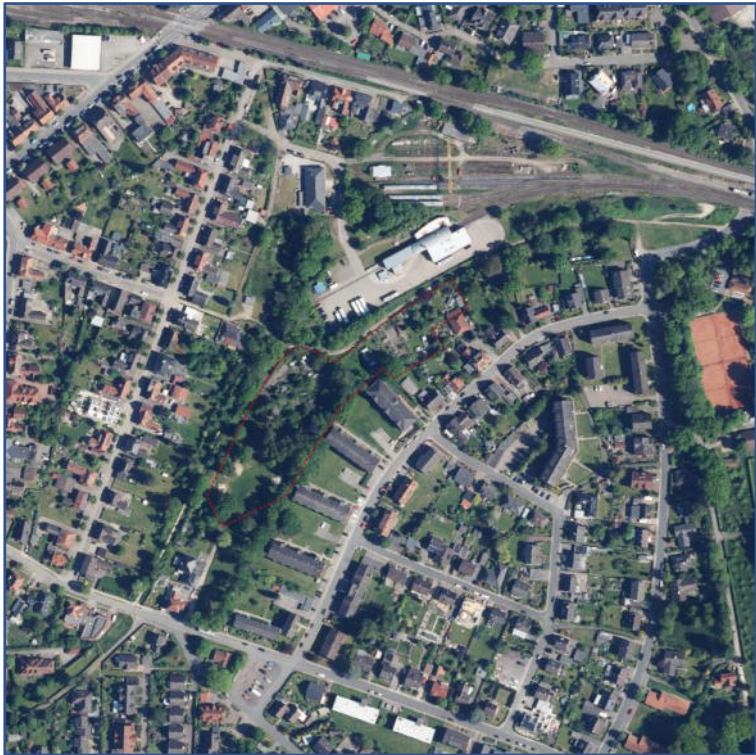
Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen durch angrenzende Bahntrasse ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Nicht bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum, geringer Teil in städtischem Eigentum
Realisierungshorizont	Mittelfristig
Anzahl WE	-
Typologien	Sanierung, Modernisierung, Aufstockung oder Ersatzneubau der Bestandsgebäude, städtebauliche Neuordnung/Verdichtung
Wohnungsmix	Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen, Fokus kleine und große Wohnungen

ID: 8 Zwischen Weinligstraße und Breidingstraße, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Zweite Reihe zwischen Weinligstraße und Breidingstraße
Fläche	10.410 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Kleingartenanlage
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (B-Plan 14)

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	7.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 23 WE (15 bis 31 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand, Umsiedlung
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Eigentumsstruktur, Lage

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Nettowohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 600 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 800 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 750 m), Discounter (ca. 850 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Bahnhof in ca. 800 m Entfernung, Buslinie 256, Haltestelle Almer Kirchweg in ca. 600 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen durch nördlich gelegene Bahntrasse, Erschließungsaufwand ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Gehölzbestand ○
Sonstige Restriktionen	Umsiedlung Kleingärten ●

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Städtisches Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz-/mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 23 WE (15 bis 31 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser, Grünbezug erhalten
Wohnungsmix	Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen, Fokus kleinen und mittelgroßen Wohnungen, ggf. seniorenspezifisches Angebot

ID: 9 Tetendorfer Straße, Soltau (Kernstadt)/ Tetendorf

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)/ Tetendorf
Lage	Östlich Tetendorfer Straße. Südlich Heinrich-Heine-Straße
Fläche	221.320 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen, Infrastruktur (Kita, Nahversorgung etc.)
Nettowohn- baufläche	155.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 460 WE (310 bis 620 WE)
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Aktivierbarkeit, geringer Raumwiderstand

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Tetendorfer Straße/Im Dorfe ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 600 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 550 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 700 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.100 m), Discounter (ca. 1.500 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 256, Haltestelle Almer Kirchweg in ca. 600 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Nicht bekannt ○
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Nicht bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Ggf. Emissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und Flächen ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Städtisches Eigentum, z. T. privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz-/mittelfristig (nördlicher Abschnitt), langfristig (südlicher Abschnitt)
Anzahl WE	Ca. 460 WE (310 bis 620 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser (im Westen), verdichtete Einfamilienhaustypologien, freistehende Einfamilienhäuser
Wohnungsmix	Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen, Fokus kleinen und große Wohnungen, Eigentum im individuellen Wohnungsbau, Baugemeinschaften, Sonderwohnformen

ID: 10 Südlich Freiherr-vom-Stein-Straße, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Westlich Tetendorfer Straße, südlich Freiherr-vom Stein-Straße
Fläche	18.360 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Grün-/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	z. T. vorhanden (B-Plan 86)

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufläche	10.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 42 WE (28 bis 55 WE)
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Keine Restriktionen bekannt
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Tetendorfer Straße ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 350 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 500 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 750 m), Discounter (ca. 1.100 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 256, Haltestelle Almer Kirchweg in ca. 300 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Nicht bekannt ○
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Grünstrukturen, Gehölzbestand ●
Sonstige Restriktionen	Hoher Grundwasserspiegel, „sumpfiges“ Gelände, ggf. aufwändige Gründung erforderlich ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum (ca. zwei Drittel), Städtisches Eigentum (ca. 5.000 m ²)
Realisierungshorizont	Mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 42 WE (28 bis 55 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser entlang Tetendorfer Straße, verdichtete Einfamilienhaustypologien im rückwärtigen Bereich
Wohnungsmix	Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Fokus auf kleinen Mietwohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen

ID: 11 Nördlich Walsroder Straße, Soltau (Kernstadt)/ Meiern

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)/ Meiern
Lage	Nordwestlich Walsroder Straße
Fläche	205.840 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche, z. T. Waldfläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen, Infrastruktur, ggf. nicht störendes Gewerbe
Nettowohn- baufläche	78.000 m ² (Annahme: 50 % der Bruttofläche für Wohnen)
Anzahl WE*	Ca. 234 WE (156 bis 312 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Größe, Erschließungsaufwand

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufäche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 500 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 500 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 600 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.200 m), Discounter (ca. 1.600 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 256, Haltestelle Almer Kirchweg in ca. 450 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L163 inkl. Anbauverbot sowie durch angrenzendes Gewerbe ●
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Biotop nördlich angrenzend, Wald inkl. Waldabstand westlich angrenzend ●
Sonstige Restriktionen	Geruchsemissionen durch nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ●

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Mittel-/langfristig
Anzahl WE	Ca. 234 WE (156 bis 312 WE)
Typologien	Mehrfamilienhäuser (im südlichen Bereich entlang Walsroder Straße), Ein- familienhaustypologien, Sonderwohnformen/ökologisches Wohnen im Norden
Wohnungsmix	Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen, Fokus kleinen und große Wohnungen, Eigentum im individuellen Wohnungsbau, Baugemeinschaften, Sonderwohnformen

ID: 12 Südöstlich Heidebahn, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Südlich/ östlich Heidebahn, nördlich/ südlich Auf dem Hoyn
Fläche	59.200 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche
Bebauungsplan	z. T. vorhanden (B-Plan 91)

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	47.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 142 WE (95 bis 190 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung/ Abrundung

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Nettowohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Musterstraße gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 850 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 1.500 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.400 m), Discounter (ca. 1.800 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 150, 255, 256, 305 35, Haltestelle Wilhelm-Busch-Schule in ca. 700 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrassen im Norden und Westen ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Nicht bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 142 WE (95 bis 190 WE)
Typologien	Freistehende Einfamilienhäuser, verdichtete Einfamilienhaustypologien, ggf. Geschosswohnungsbau entlang der Bahntrassen
Wohnungsmix	Fokus Wohneigentum, im Geschosswohnungsbau Mietwohnungen (freifinanziert und öffentlich gefördert)

ID: 13 Nördlich und westlich Heidebahn, Soltau (Kernstadt)

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Soltau (Kernstadt)
Lage	Zwischen Amerikalinie und Heidebahn
Fläche	109.050 m ²
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohn- baufläche	82.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 245 WE (163 bis 327 WE)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung, Erschließungsaufwand

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte St. Johannis (ca. 1.100 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 1.700 m) ●
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 1.000 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.600 m), Discounter (ca. 2.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 150, 255, 256, 305 35, Haltestelle Wilhelm-Busch-Schule in ca. 1.000 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrassen im Norden und Osten ●
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Nicht bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Geruchsemissionen durch nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ●

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum, Kirchliches Eigentum, Städtisches Eigentum
Realisierungshorizont	Langfristig
Anzahl WE	Ca. 245 WE (163 bis 327 WE)
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 14 Wolterdingen Dorf, Wolterdingen

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Wolterdingen	Nutzung	Wohnen
Lage	Diverse	Nettowohn- baufläche	Ca. 50.000 m²
Fläche	124.870 m² (davon rund 70.000 m² weitgehend unbebaut)	Anzahl WE*	Ca. 150 WE (100 bis 200 WE)
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial/ Neuflächenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Eher hoch ●
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Landwirtschaft, z. T. bebaut	dazu zentraler Faktor	Emissionen, Erschließungsfähigkeit
Nutzung laut FNP	Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Fläche, z. T. Waldfläche	Priorität	Mittel ●
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, z. T. Ergänzungs- satzung Wolterdingen In der Reith	dazu zentraler Faktor	Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Innenentwicklungspotenzial Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Soltauer Straße/ Am Hollbusch/ Auf dem Borstel und Wolterdinger Dorfstraße	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Stalmanstraße (ca. 5.300 m), Kita Schatzkiste (ca. 5.300 m), Kindertagesstätte Piccolino (ca. 5.400 m)	●
Grundschule	Pestalozzi-Schule (ca. 5.300 m), Grundschule Freudenthal (ca. 5.600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 4.700 m), Supermarkt (ca. 6.200 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 200, Haltestelle Wolterdingen Kirche in ca. 300 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	z. T. Lärmemissionen durch Bahntrassen im Westen	●
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Waldflächen inkl. Waldabstand, z. T. Landschaftsschutzgebiet angrenzend, z. T. Gehölzstrukturen	○
Sonstige Restriktionen	Emissionen durch aktive landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern	●

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Mittel- bis langfristig (nördlicher Teil und unbebauter Bereich südlich Soltauer Straße)
Anzahl WE	Ca. 150 WE (100 bis 200 WE)
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, kleinere Mehrfamilienhäuser im Ortskern (seniorengerechtes Wohnen)
Wohnungsmix	Wohneigentum, ggf. Mietwohnraum in kleinerem Umfang (z. B. seniorengerechtes Wohnen für lokale Senioren)

ID: 15 Wolterdingen Siedlung, Wolterdingen

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Wolterdingen	Nutzung	Wohnen
Lage	Diverse	Nettowohn- baufläche	Ca. 5.000 m²
Fläche	12.160 m²	Anzahl WE*	5 bis 10 WE
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Garten	dazu zentraler Faktor	Flächen im Wesentlichen bebaut
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche	Priorität	Mittel
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, z. T. Ahlften Nr. 3	dazu zentraler Faktor	Aktivierbarkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Innenentwicklungspotenzial
Äußere Erschließung	In der Regel vorhanden
Innere Erschließung	Nicht vorhanden, in der Regel nicht notwendig

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Stalmanstraße (ca. 3.900 m), Kita Schatzkiste (ca. 3.900 m), Kindertagesstätte Piccolino (ca. 3.900 m)
Grundschule	Pestalozzi-Schule (ca. 3.900 m), Grundschule Freudenthal (ca. 5.600 m)
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 4.700 m), Supermarkt (ca. 4.100 m)
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 106, 200, Haltestelle Auf dem Meeck 38 in ca. 200 bis 400 m Entfernung

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	z. T. Lärmemissionen durch Bahntrassen im Westen
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	z. T. Biotope, FFH- und Landschaftsschutzgebiet, Gehölzbestand
Sonstige Restriktionen	Der größte Teil der Flächen ist bereits bebaut

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	5 bis 10 WE
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 16 Friedrichseck, Dittmern

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Dittmern	Nutzung	Wohnen
Lage	Südlicher Ortsrand, westlich Hauptstraße	Nettowohn- baufläche	Ca. 58.500 m²
Fläche	73.350 m²	Anzahl WE*	Ca. 175 WE (117 bis 234 WE)
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Gehöft, Wald, Landwirtschaft	dazu zentraler Faktor	Wald und Gehölzbestand
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche	Priorität	Mittel
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	Größe, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Neuflächenentwicklungspotenzial	
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Hauptstraße	
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Piccolino (ca. 3.200 m), Kindertagesstätte „Böhmezwerge“ (ca. 3.300 m)	
Grundschule	Grundschule Freudenthal (ca. 3.900 m), Hermann-Billung-Schule (ca. 4.000 m)	
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.600 m), Discounter (ca. 4.000 m)	
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 150, Haltestelle Soltau Friedrichseck in ca. 200 m Entfernung	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen durch K2	
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Wald angrenzend inkl. Waldabstand, größerer Gehölzbestand im nördlichen Teil, Biotop und Landschaftsschutzgebiet südwestlich der K2	
Sonstige Restriktionen	Keine bekannt	

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Städtisches Eigentum (ca. drei Viertel), Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Mittel- bis langfristig (aufgrund der Größe der Fläche in Relation zum Ortsteil)
Anzahl WE	Ca. 175 WE (117 bis 234 WE)
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 17 Harmelingen, Deimern

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Deimern	Nutzung	Wohnen
Lage	Zwischen K2 und Harmelinger Horstweg	Nettowohn- baufläche	Ca. 10.000 m²
Fläche	18.970 m²	Anzahl WE*	15 bis 20 WE
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Baumbestand, Grünfläche	dazu zentraler Faktor	Gehölzbestand, bestehende Bebauung
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche	Priorität	Hoch
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Innenentwicklungspotenzial	
Äußere Erschließung	Vorhanden, über Harmelinger Horstweg	
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Evangelische Kita Stübeckshorn (ca. 4.100 m). Kita Wirbelwind in Bispingen (ca. 8.300 m), Luther Kindergarten (ca. 8.600 m)	
Grundschule	GOBS in Bispingen (ca. 7.000 m), Grundschule Freudenthal (ca. 8.500 m), Hermann-Billing-Schule (ca. 8.600 m)	
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 6.800 m), Supermarkt (ca. 7.200 m)	
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 150, Haltestelle Harmelingen Siedlung, unmittelbar angrenzend	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen durch K2 und A7 (ca. 1.000 m entfernt)	
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Größerer Gehölzbestand im Nordosten und Südwesten	
Sonstige Restriktionen	Ggf. Emissionen durch Landwirtschaft und Biogasanlage im südwestlichen Ortsteil, Flächen z. T bebaut	

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	15 bis 20 WE
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 18 Hötzingen Dorf, Hötzingen

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Hötzingen	Nutzung	Wohnen
Lage	-	Nettowohn- baufläche	-
Fläche	32.960 m²	Anzahl WE*	-
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Hofstellen, Wohngebäude, Gärten	dazu zentraler Faktor	Gehölzbestand, bestehende Bebauung
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche	Priorität	Hoch
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Innenentwicklungspotenzial	
Äußere Erschließung	Vorhanden	
Innere Erschließung	Ggf. vorhanden	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Evangelische Kita Stübeckshorn (ca. 1.300 m). Luther Kindergarten (ca. 8.300 m), Kita Hideknirpse in Bispingen (ca. 9.600 m)	
Grundschule	GOBS in Bispingen (ca. 8.600 m), Hermann-Billung-Schule (ca. 8.900 m), Grundschule Freudenthal (ca. 9.600 m)	
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 8.100 m), Discounter (ca. 8.900 m)	
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 305, Haltestelle Hötzingen Ortsmitte unmittelbar angrenzend	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen durch B71 (nördlich verlaufend)	
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Gehölzbestand	
Sonstige Restriktionen	Bestehende Baustrukturen	

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	-
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, ortsangepasste Bauformen
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 19 Tiegener Straße Dorf, Harber

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Harber	Nutzung	Wohnen
Lage	Südwestlich Tiegener Straße	Nettowohn- baufläche	19.000 m²
Fläche	24.200 m²	Anzahl WE*	Ca. 58 WE (39 bis 77 WE)
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	dazu zentraler Faktor	Gehölzbestand, Biotop
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche	Priorität	Hoch
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Neuflächenentwicklungspotenzial
Äußere Erschließung	Vorhanden, über Tiegener Straße
Innere Erschließung	Nicht vorhanden

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Luther Kindergarten (ca. 2.200 m), Kindertagesstätte Berliner Platz (ca. 3.100 m)
Grundschule	Hermann-Billung-Schule (ca. 2.800 m)
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.100 m), Discounter (ca. 2.600 m)
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 305, Haltestelle Tiegen Tiegener Straße in ca. 100 m Entfernung

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umwelt- schutzrechtliche Restriktionen	Gehölzbestand angrenzend, Biotop unmittelbar angrenzend
Sonstige Restriktionen	Keine bekannt

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 58 WE (39 bis 77 WE)
Typologien	Einfamilienhausbebauung
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 20 Meßhausen, Marborstel

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Marborstel	Nutzung	Wohnen
Lage	Gesamter Ortsteil Meßhausen	Nettowohn- baufläche	-
Fläche	74.100 m²	Anzahl WE*	-
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Mittel
Aktuelle Nutzung	Hofstellen, Wohngebäude, Gärten, Wald	dazu zentraler Faktor	Gehölzbestand, bestehende Bebauung
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche, Wald	Priorität	Hoch
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Netto-
wohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Innenentwicklungspotenzial
Äußere Erschließung	Vorhanden
Innere Erschließung	Ggf. vorhanden

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 3.700 m), Heilpädagogischer Kindergarten (ca. 4.900 m)
Grundschule	Wilhelm-Busch-Schule (ca. 4.400 m)
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.700 m), Discounter (ca. 5.000 m)
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 256, Haltestelle Meßhausen Ort im Ortskern

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Gehölzbestand, Wald
Sonstige Restriktionen	Bestehende Baustrukturen

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum, Städtisches Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	-
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, ortsangepasste Bauformen
Wohnungsmix	Wohneigentum

ID: 21 Wohngebiet Woltem, Woltem

Lage



Charakteristika

Ortsteil	Woltem	Nutzung	Wohnen
Lage	Östlich Ortskern, östlich Schulstraße	Nettowohnbaufläche	32.000 m²
Fläche	38.700 m²	Anzahl WE*	Ca. 98 WE (65 bis 130 WE)
Flächenstatus	Neuflächenentwicklungspotenzial	Restriktionsgrad	Gering ●
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	dazu zentraler Faktor	Kaum Restriktionen bekannt
Nutzung laut FNP	Landwirtschaftliche Fläche	Priorität	Hoch ●
Bebauungsplan	Nicht vorhanden	dazu zentraler Faktor	-

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichte aus Erfahrungswerten mit einem Mittelwert von 30 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Nettowohnbaufläche. In Klammern wird eine Spanne mit 20 und 40 Wohneinheiten je Hektar angegeben.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Schulstraße und Up'n Kiesbarg ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Integrative Kindertagesstätte in Bomlitz (ca. 8.700 m), Kindertagesstätte Vergissmeinnicht (ca. 8.800 m) ●
Grundschule	Grundschule Bomlitz (ca. 8.900 m), Wilhelm-Busch-Schule (ca. 9.000 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 9.600 m), Discounter (ca. 10.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 255, 256, Haltestelle Up'n Kiesbar ca. 150 m entfernt ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Biotop westlich Schulstraße ○
Sonstige Restriktionen	Keine bekannt ○

Realisierungsansätze

Eigentümerparteien	Privates Eigentum
Realisierungshorizont	Kurz- bis mittelfristig
Anzahl WE	Ca. 98 WE (65 bis 130 WE)
Typologien	Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, Entwicklung in mehreren Abschnitten
Wohnungsmix	Wohneigentum

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de