

Vorlage Nr.: 0022/2023
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	14.03.2023		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung			N			
Rat	Entscheidung			Ö			

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau

Anlage:

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Soltau ist ein starkes und wachsendes Mittelzentrum und erfüllt als solches unter anderem die Funktion als Wohnstandort. Diese Aufgabe soll auch mit Hinblick auf die künftigen Entwicklungen erfüllt werden. In der wachsenden Stadt sind aber die verfügbaren Wohnbauflächen weitgehend entwickelt und verkauft. Die zu sichernde Attraktivität des Wohnstandortes erfordert daher die Erarbeitung vorausschauender und bedarfsgerechter quantitativer und qualitativer Weichenstellungen. So sah auch eines der Leitziele des im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt Soltau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vor, die Wohnbauflächenpotentiale in der Stadt Soltau zu identifizieren und zu sichern, um die zukünftigen Wohnraumbedarfe abdecken zu können (W1).

Aus diesem Anlass hat die Stadt Soltau die Erarbeitung einer Wohnraumbedarfsanalyse ausgeschrieben, die die Basis für die künftige Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung bilden soll. Im Januar 2022 wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt, eine mit der Verwaltung abgestimmte, strategische und bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung für Soltau bis 2035 vorzulegen.

Dieses städtebauliche Konzept liegt nun vor und ist als Anlage beigelegt.

Die Grundlage des vorliegenden Konzeptes bildet eine umfangreiche Analyse von demografischer Entwicklung, Wohnungsmarkt, Wanderungsbewegungen und aktuellem Wohnungsangebot. Mit einer Online-Umfrage sowie per Telefoninterview wurden Ortsvorsteher, Ratsmitglieder sowie weitere Akteure und Vertreter im Wohnungsmarkt (GWS, AWS, Stadtjugendring, Seniorenbeirat) beteiligt.

Darauf aufbauend wurde eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in drei verschiedenen Szenarien - negative, moderate, positive Entwicklung - abgeleitet (im Bericht Seiten 58 und 60). Im Ergebnis wurden verschiedene Potenzialstandorte für Wohnen untersucht und je Standort ein sogenannter Steckbrief erstellt.

Die Analyseergebnisse zeigen, dass es aufgrund der steigenden Einwohnerzahlen und der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum kommen wird. Ziel der Stadt ist es daher, die Potenziale des oberen Wachstumsszenarios für die künftige strategische Entwicklung der Stadt zu nutzen. Hier ergibt sich ein Neubaubedarf von ca. 1.050 WE bis 2035. Es wurden verschiedene Potenzialstandorte für die Wohnentwicklung identifiziert, hinsichtlich ihrer Eignung geprüft und ein Bewertungsschema für die Priorisierung entwickelt. Räumliche Priorität hat dabei die Innenentwicklung, gefolgt von der Entwicklung am Rande der Kernstadt. Nachrangig sollen Flächen, die vollständig im Außenbereich liegen entwickelt werden. Für die Entwicklung in den Ortschaften ist aber weiterhin das bereits beschlossene Ortschaftsentwicklungskonzept und die daraus entsprechenden Prioritäten zu beachten.

Zu den einzelnen Standorten wurden qualitative Handlungsempfehlungen gegeben, die sich insbesondere auf das Thema bezahlbares Wohnen und ein diverses Wohnangebot für eine gemischte, wachsende Stadtbevölkerung sowie nachhaltige Aspekte der Wohnentwicklung beziehen.

Die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen sind eine Sammlung sinnvoller Maßnahmen zur Sicherung der Ziele der Wohnraumversorgung in Soltau und sollen daher zunächst als Orientierungsrahmen für die Entwicklung von Wohnbauflächen oder für den Bau von Wohnprojekten dienen. Diese müssen im weiteren Verlauf anschließend kritisch diskutiert und ggf. näher ausgearbeitet werden. Auf gesamtstädtischer Ebene wäre dies z.B. der Beschluss allgemeiner Kriterien oder Leitlinien für die Bauleitplanung, auf Projektebene könnten dies Instrumente wie städtebauliche Verträge oder Satzungen sein. Aktuell wird z.B. bereits eine „Checkliste nachhaltige Bauleitplanung“ erstellt. Andere Empfehlungen sind wiederum bei künftigen Vergabeentscheidungen zu berücksichtigen, wie etwa eine Sozialquote.

Weitere Ratsbeschlüsse sind ggf. erforderlich.

Neben den anderen Konzepten der Stadt Soltau wie dem ISEK, dem Ortschaftsentwicklungs-, Einzelhandels-, Campingplatz- und Gewerbeentwicklungskonzept, sollen auch die Ergebnisse der vorliegenden Analyse künftig bei der Beurteilung und städtebaulichen Einschätzung von beantragten Bauvorhaben und Bauleitplanungen berücksichtigt werden, sodass das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden soll.

Für den Beschluss über ein städtebauliches Entwicklungskonzept ist der Rat nach § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG zuständig.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die Aufwendungen für die Konzepterstellung durch ein externes Büro waren bereits für das Haushaltsjahr 2022 berücksichtigt und stehen als Haushaltsreste im Teilhaushalt 61.1 weiterhin zur Verfügung. Aus dem Konzept entstehen keine weiteren Kosten.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bericht zur Wohnraumbedarfsanalyse (Anlage 1) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Soltau gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und soll als solches für zukünftige städtebauliche Maßnahmen als Grundlage herangezogen werden.