

Stadt Schneeverdingen

**WOHNUNGS- UND
WOHNBAULAND-
BEDARFSANALYSE
2030**



Handlungskonzept



Schneeverdingen
MEINE HEIDEKÖNIGIN

1. EINLEITUNG

Die Stadt Schneverdingen hat seit Mitte der 90iger Jahre Wohnbauland durch eine kontinuierliche nachfrageorientierte Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bereitgestellt. Grundlegendes Ziel dieser Wohnbaupolitik ist es bis heute, die Bevölkerungszahl der Stadt Schneverdingen positiv zu entwickeln und vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels einem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes und zur Verringerung des Landschaftsverbrauches gewinnt die Nutzung von integrierten Innenbereichsflächen zunehmend an Bedeutung.

Für eine gesicherte Wohnbaupolitik der nächsten Jahre ist es daher das Ziel der Stadt Schneverdingen,

- (A) die eingeleitete Ausweisung von Neubaugebieten insbesondere im Anschluss an das westliche und ggf. nordwestliche Siedlungsgefüge des Kernortes bedarfsgerecht fortzuführen und gleichzeitig
- (B) eine Förderung von Bestandsentwicklungen durch eine behutsame und ökologisch verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen zu betreiben.

Das vorliegende Handlungskonzept zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schneverdingen bis zum Zieljahr 2030 auf. Nach einer Betrachtung des Wohnungsneubedarfs und der möglichen Deckung dieses Bedarfes durch Baulandreserven und Baulücken wird die bis zum Jahr 2030 notwendig werdende Neuausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Potentiale der Innenentwicklung aufgezeigt.

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat die Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsanalyse in seiner Sitzung am 26.05.2016 als informelles Handlungskonzept der Verwaltung zur Bauleitplanung und für Stellungnahmen zu übergeordneten Planungen, wie z.B. landes- und regionalplanerische Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis) beschlossen.

Schneverdingen, den 27.05.2016

L.S.

gez. Moog-Steffens
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

2. INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Inhaltsverzeichnis	2
3.	Zusammenfassung	4
4.	Rahmenbedingungen der Stadt Schneverdingen	7
5.	Bevölkerungsprognose	11
6.	Wohnungsbedarf 2030	14
7.	Zielstellung zur Wohnbauentwicklung.....	21
8.	Neuausweisung von Wohnbauflächen (Ziel A)	23
8.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	23
8.2	Wohnbauflächenbedarf.....	27
9.	Förderung von Bestandsentwicklungen (Ziel B)	31
10.	Szenarien zur Neuausweisung von Wohnbauland	35
11.	Anhang	38

Abbildungen

1	Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitz)	7
2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	8
3	Wanderungen	8
4	Bevölkerungsprognosen Schneverdingen 2030	11
5	Bevölkerungsprognose Heidekreis 2030	12
6	Bevölkerungsprognose NBank 2035	13
7	Bevölkerungsprognose NBank 2035, Vergleich	13
8	Entwicklung Belegungsdichten 2000 – 2014	14
9	Prognose zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2030	15
10	Prognose zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, NBank.....	16
11	Fertiggestellte Wohneinheiten 2000 – 2014 / Beantragte Wohneinheiten 2007 – 2015	17
12	Flächenreserven	19
13	Baulücken, Stand 12/2015.....	20
14	Bebauungspläne zur Wohnbauentwicklung im Kernort (1994 – 2016)	21
15	Räumliches Entwicklungskonzept.....	26
16	Wohnungsbestand 2014.....	27
17	Entwicklung Gebäudebestand 2000 – 2014	27
18	Bevölkerungsstruktur in den Jahren 2000, 2013 und 2035.....	28
19	Seniorenstatus privater Haushalte.....	29

20	Szenario A: Wohnbauflächenbedarf 2030, sinkende Einwohnerzahl /.....	30
	ohne Innenentwicklung	
21	Potentiale der Innenentwicklung	32
22	Wohneinheiten durch Innenentwicklung	34
23	Szenario B: Wohnbauflächenbedarf 2030, sinkende Einwohnerzahl /.....	35
	mit Innenentwicklung	
24	Szenario C: Wohnbauflächenbedarf 2030, konstante Einwohnerzahl /	36
	mit Innenentwicklung	
25	Szenario D: Wohnbauflächenbedarf 2030, moderater Bevölkerungsanstieg /.....	36
	mit Innenentwicklung	
26	Entwicklungsszenario A – D	6 und 37

Tabellen

1	Besondere Standortvorteile der Stadt Schneverdingen	10
---	---	----

3. ZUSAMMENFASSUNG

In mehreren Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wird für die Stadt Schneverdingen ein Bevölkerungsrückgang auf etwa 18.100 Einwohner/innen bis zum Zieljahr 2030 vorausberechnet.

Trotz dieser sinkenden Einwohnerzahl wird in den Ausführungen dieses Handlungskonzeptes ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030 festgestellt, der je nach Prognoseansatz zwischen 290 WE und 750 WE schwankt. Wesentlicher Grund für diesen zusätzlichen Neubaubedarf ist eine allgemein anhaltende Verkleinerung der Haushalte, das heißt ein Rückgang der Belegungsdichten (Einwohner/Wohnung).

Für die vorliegenden Bevölkerungsprognosen wird von einem Wohnungsneubaubedarf von 435 WE bis zum Jahr 2030 ausgegangen, wovon 370 WE (85 %) auf den Kernort und 65 WE (15%) auf die Ortschaften entfallen. Für den Bedarf im Kernort von 370 WE wird angenommen, dass dieser im Altbestand durch Aus- und Anbauten gedeckt werden kann (15 %). Aus einer eigenen Erhebung geht hervor, dass im Kernort zusätzlich potentiell ca. 90 Baulücken vorhanden sind, die bereits mit bestehendem Planungsrecht mit einer Wohnnutzung bebaubar wären. Zur Deckung des Wohnungsbedarfes bis zum Jahr 2030 werden aufgrund von Erfahrungswerten lediglich ca. $\frac{1}{4}$ dieser Bebauungsoptionen realisiert, d. h. 22 Baulücken in Ansatz gebracht.

Ohne Berücksichtigung der im oben genannten noch nicht dargestellten Innenentwicklungspotentiale münden diese Ansätze in einem Szenario, das einen zusätzlichen Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 22,3 ha aufzeigt (bei ca. 18.100 EW).

Die Möglichkeiten und Chancen einer Bestandsentwicklung im Kernort werden anhand verschiedener Potentialtypen ermittelt. So werden z. B. Innenbereichslagen differenziert, für die bislang kein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wurde, die aber trotzdem nicht nach § 34 BauGB als *Im Zusammenhang bebauter Ortsteil* bebaubar sind. Ebenso werden Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen analysiert, die aufgrund eng bemessener Baufelder nicht bebaubar sind. Diese Potentiale sind in der Regel nur mit einer Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen aktivierbar.

Die Potentiale der Innenentwicklung werden hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeit in die Priorität 1 und 2 unterteilt. Es wird davon ausgegangen, dass 5 von 10 mit einer Priorität 1 versehenen Potentialflächen bis zum Jahr 2030 in ein Bauleitplanverfahren überführt werden können. Hiermit kann ein Bedarf von ca. 83 Wohneinheiten abgedeckt werden.

Mit den schon in Szenario A getroffenen Grundannahmen und unter Berücksichtigung der aufgezeigten Innenentwicklungspotentiale (83 WE) verringert sich der Bedarf an Bruttowohnbauland auf rund 14,6 ha (Szenario B).

In einem Szenario C wird unter Annahme einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 (18.930 EW) und unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Innenentwicklung ein Bedarf von 569 neuen Wohneinheiten im Kernort errechnet. Hieraus resultiert ein Bedarf von ca. 39,8 ha Bruttowohnbauland in Neubaugebieten für eine die Nachfrage entsprechende Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Dies Szenario entspricht dem grundlegenden Ziel der Stadt Schneverdingen, die Bevölkerungszahl positiv zu entwickeln bzw. einem Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

Ein deutlich höherer Bedarf zeichnet sich ab, falls die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 wider Erwarten um angenommene 500 Einwohner steigen sollte (Szenario D). In diesem Fall ist von einem Bedarf von ca. 813 neuen Wohneinheiten im Kernort bzw. 56,8 ha Bruttowohnbauland auszugehen.

In einem räumlichen Entwicklungskonzept werden die Bindungen und Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schneverdingen aufgezeigt. Die mit einer ersten Priorität verfolgten Entwicklungspotentiale befinden sich im westlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge des Kernortes bis zur Ortschaft Zahresen. Dieses Areal birgt insgesamt ein Flächenreservoir für ca. 46 ha Bruttobauland. Am nördlichen Rand des Kernortes befinden sich weitere mögliche Wohnbauentwicklungsflächen der Priorität 2 mit einem Potential für rund 37,6 ha Bruttowohnbauland.

Die Stadt Schneverdingen geht davon aus, das bis zum Jahr 2030 maximal 50% der Potentialflächen mit Priorität 1 für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen werden (23 ha). Der Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Szenario B in Höhe von 14,6 ha (18.100 EW) kann somit innerhalb dieses Korridors gedeckt werden.

Unter der Annahme einer von der Stadt Schneverdingen als Ziel verfolgten konstanten Einwohnerzahl von ca. 18.930 EW kann der hieraus zu erwartende Bedarf von 39,8 ha Bruttowohnbauland nicht allein im Entwicklungskorridor mit Flächen der Priorität 1 abgedeckt werden. Dies gilt sinngemäß insbesondere dann, wenn ein gegenwärtig nicht absehbarer Anstieg der Einwohnerzahlen einsetzen sollte (Szenario D, 19.430 EW, 56,8 ha Bruttowohnbauland).

Für die Stadt Schneverdingen ist es daher unumgänglich, noch innerhalb des Zeitraumes bis zum Zieljahr 2030 auch mit einer bedarfsgerechten Entwicklung der Potentialflächen der Priorität 2 zu beginnen.

In jedem Fall sollen die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Korridore (Priorität 1 und 2) von anderen bauleitplanerischen Festsetzungen oder von Zielen der Raumordnung freigehalten werden, die eine Entwicklung zu Wohnbauflächen erschweren oder unmöglich machen.

Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Scenario	Einwohnerzahl	Gesamt	Neubedarf Wohnheiten Kernort	Ortschaften % von Nr.2	An- u. Umbauten im Altbestand % von Nr. 3	Bedarfsdeckung Wohnheiten im Kernort	Baulückenschließung Innenentwicklung	Neuausweisung Nr. 3-6-8-9	Neuausweisung Wohnbauland netto (ha)	brutto (ha) Nr. 11 x 1,25		
A Sinkende Einwohnerzahl ohne Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56 (15%)	22	0	292	16,2	20,3		
B Sinkende Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56 (15%)	22	83	209	11,7	14,6		
C Konstante Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.930	832	749	83 (10%)	75 (10%)	22	83	569	31,8	39,8		
D moderater Bevölkerungsanstieg mit Innenentwicklung	19.430	1.085	998	87 (8%)	80 (8%)	22	83	813	45,4	56,8		

Abbildung 26: Entwicklungsszenario A - D

4. RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT SCHNEVERDINGEN

Stadtgliederung

Die Stadt Schneverdingen besteht aus dem Kernort und zehn Ortschaften, die sich zum Teil wiederum in einzelne Ortsteile untergliedern. Der Kernort ist mit derzeit 13.334 EinwohnerInnen (EW) mit Hauptwohnsitz der bevölkerungsreichste Teil von Schneverdingen. Bevölkerungstärkste Ortschaften sind Insel mit 753 EW, Heber mit 744 EW und Lünzen mit 691 EW. Ortschaften mit den wenigsten EinwohnerInnen sind Wintermoor mit 425 EW und Großenwede mit 306 EW. Insgesamt verzeichnet die Stadt Schneverdingen am Stichtag 04.11.2015 18.930 EinwohnerInnen mit Erstwohnsitz¹.

Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich mit den Mittelzentren des Landkreises Heidekreis ist die Stadt Schneverdingen zum 01.01.2014 mit 18.676 EW nach Walsrode (23.262 EW) und Soltau (21.178 EW) die drittgrößte Stadt im Heidekreis (siehe Abb. 1).

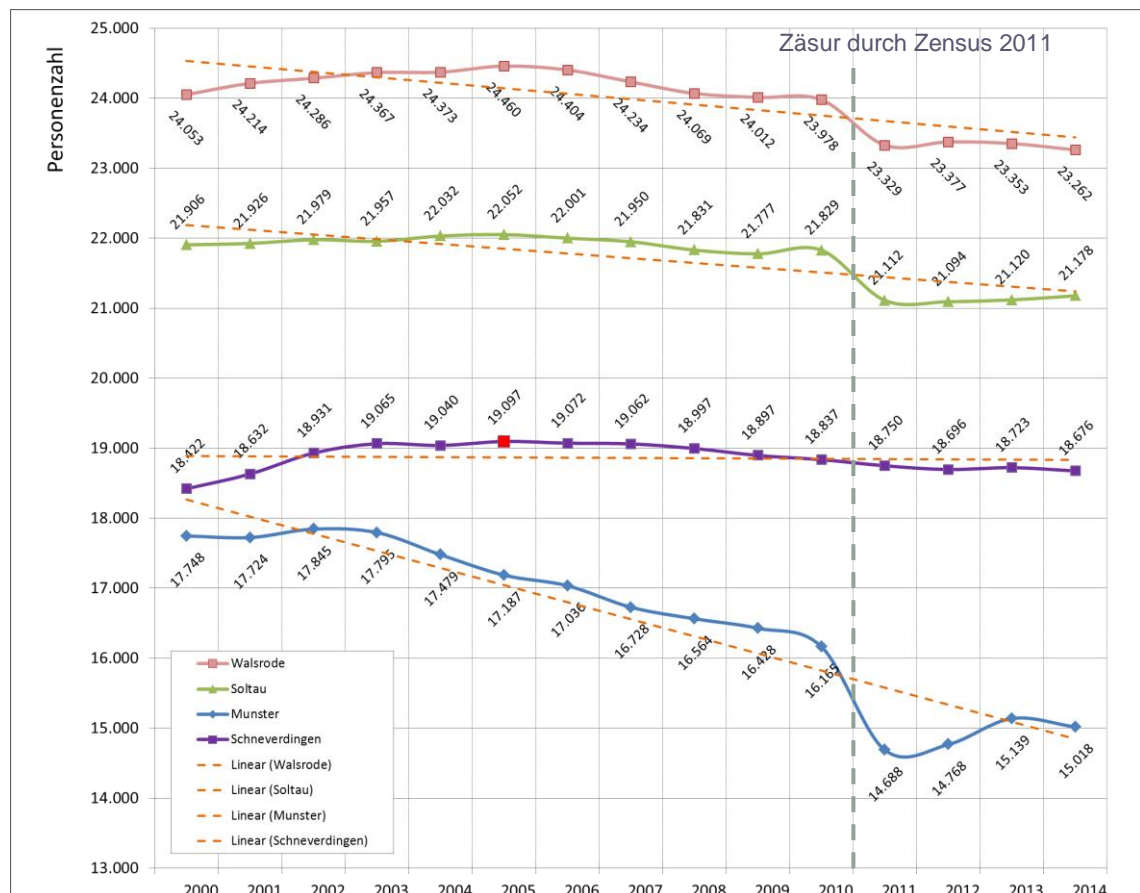
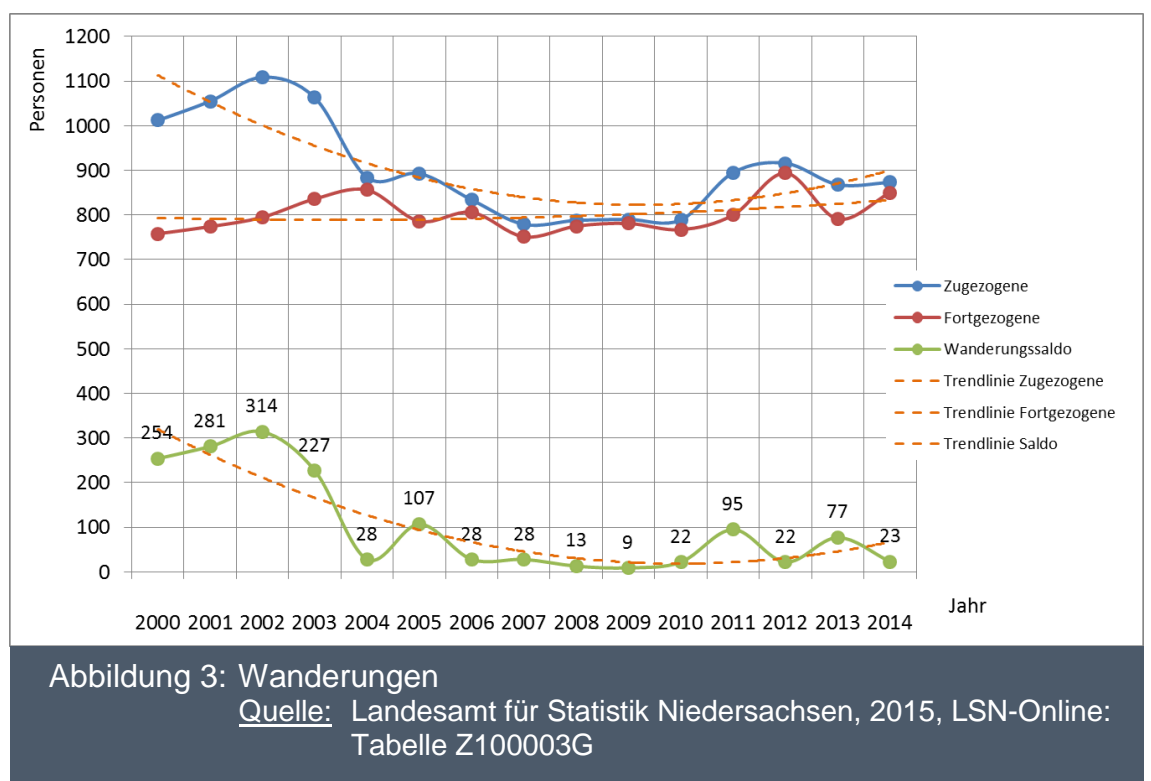
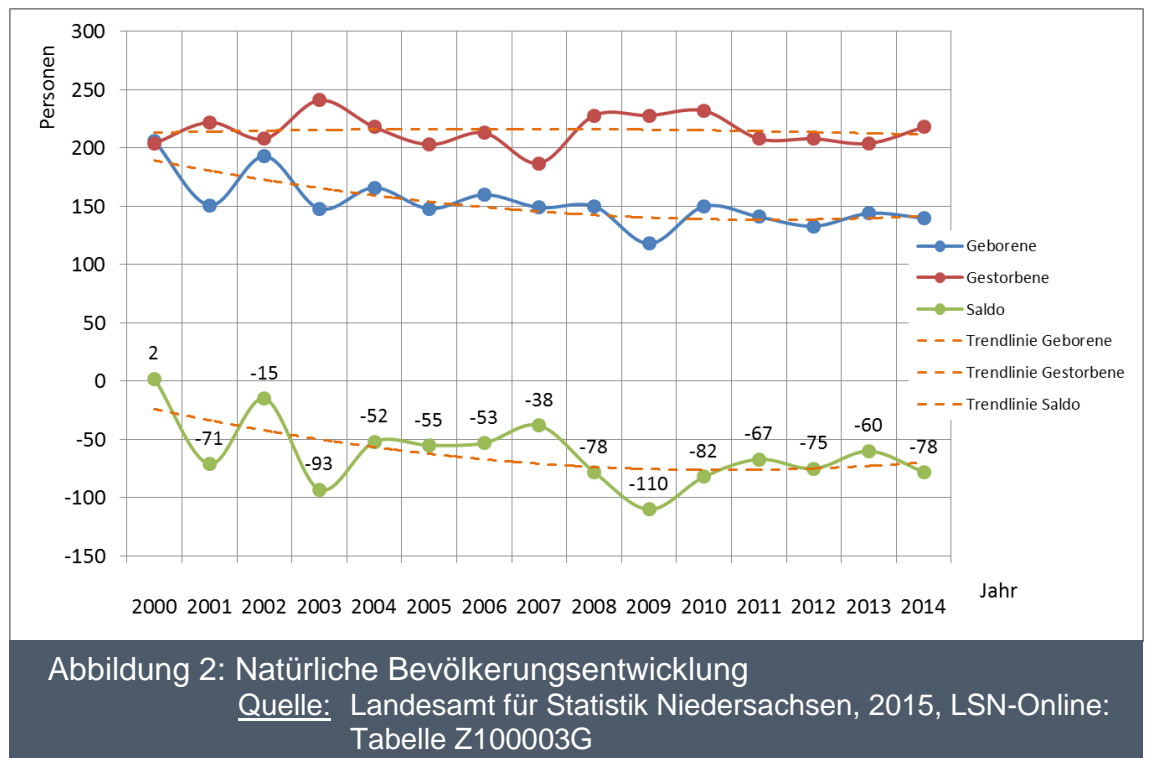


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitz)

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2015, LSN-Online: Tabelle Z100003G

¹ Quelle: Stadt Schneverdingen, 24.11.2015

Die Einwohnerzahl ist seit dem Basisjahr 2000 (18.422 EW) stabil geblieben. Im Jahr 2005 wurde mit 19.097 EW die bislang höchste Einwohnerzahl erreicht. Seit diesem Hochpunkt hat sich die Einwohnerzahl bis heute nur unwesentlich geändert. Gegenüber dem Basisjahr 2000 ist die Einwohnerzahl bis 11/2015 um ca. 2,8% gestiegen. Der Verlauf der in Abb. 1 dargestellten linearen Trendlinie verdeutlicht diese konstante Entwicklung.



Das letzte positive Gesamtsaldo der geborenen und gestorbenen Menschen in der Stadt Schneverdingen ist im Basisjahr 2000 mit 2 Personen zu verzeichnen (siehe Abb. 2). Seitdem stellen sich negative Salden ein, die in den Jahren 2003 (Hohe Sterbe- und geringe Geburtenzahl) und 2009 (sehr geringe Geburtenzahl) ihre stärkste Ausprägung erreichen. Über den Betrachtungszeitraum 2000 bis 2014 ist die Anzahl gestorbener Menschen allerdings relativ konstant. Sie pendelt um eine durchschnittliche Zahl von ca. 215 Menschen/Jahr (siehe Abb. 2 Trendlinie Gestorbene).

Demgegenüber ist der Verlauf der Zahl an Geburten im Betrachtungszeitraum abnehmend. Bezogen auf das Basisjahr 2000 ist die Geburtenzahl im Jahr 2014 um ca. 32 % gesunken. Insgesamt resultiert ein leicht abnehmendes, jedoch in den letzten Jahren im Trend, mit relativ geringen Schwankungen eingependeltes negatives Saldo (von ca. 60 bis 80 Personen) in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Ein Höhepunkt in der Anzahl an Zuwanderungen ist in den Jahren 2000 - 2003 immer noch aufgrund der deutschen Wiedervereinigung zu registrieren (siehe Abb. 3). Danach, bis zum Jahr 2010, ist die Zahl an Zuwanderungen relativ konstant geblieben. Ab dem Jahr 2011 beginnt dann eine zweite Anstiegsphase.

Die Anzahl an fortgezogenen Personen ist in den Jahren 2000 – 2014 im Trend leicht ansteigend. Sie bewegt sich jedoch um einen Durchschnittswert von ca. 800 Personen/Jahr.

Im gesamten Betrachtungszeitraum ist ein positives Wanderungssaldo zu registrieren. Dieses Saldo verringert sich bis zu einem Tiefstwert Jahr 2009 und steigt ab dann mit Schwankungen tendenziell wieder an.

Die aufgezeigten Wanderungsgewinne resultieren aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten besonderen Standortvorteilen der Stadt Schneverdingen, die dazu geführt haben, dass Schneverdingen im regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg als Entwicklungs- und Entlastungsstandort/Schwerpunkt für Wohnen gekennzeichnet wurde. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015) ist Schneverdingen darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Umwelt- und Wohnumfeldqualität

Allgemein anerkannt hohe Wohnqualität und Attraktivität des Standortes in einer landschaftlich reizvollen Lage im Naturpark Lüneburger Heide (insbesondere nach Aufgabe des militärischen Übungsbetriebes Mitte der 90iger Jahre)

Schulen/Ausbildung

Verfügbarkeit aller allgemeinen Schulformen innerhalb der Kooperativen Gesamtschule (KGS) vor Ort, inkl. einer gymnasialen Oberstufe

Infrastrukturelle Ausstattung

gute Ausstattung mit sozialen Einrichtungen und im Gesundheitswesen

Überdurchschnittliches Angebot im Einzelhandel. Generell im Bereich des täglichen Bedarfs und darüber hinaus traditionell auch für bestimmte Warengruppen des überörtlichen Bedarfs

Hoher Standard und attraktive Angebote im Naherholungs- u. Tourismusbereich

Verkehrsanbindung

schienengebundene ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum Hamburg (Anschluss an die Schienenverkehrsstrecke Hamburg - Buchholz - Soltau - Hannover)

Schneverdingen ist Mitglied im Hamburger Verkehrsverbund für Zeitkarteninhaber (Pendler)

mit der AS „Schneverdingen“ verfügt Schneverdingen seit 2014 über eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 7 über die Bundesstraße B 3

Naherholungs- und Freizeitwert

als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr (RROP 2000) sowie als staatlich anerkannter Luftkurort wird eine überregional bedeutsame touristische Infrastruktur vorgehalten

Immobilienpreise

Mietpreise für Wohnungen in Schneverdingen liegen im Durchschnitt des Landkreises Heidekreis

Moderate Grundstückspreise, deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Lagen nördlich angrenzender Städte und Gemeinden im Landkreis Harburg

Tabelle 1: Besondere Standortvorteile der Stadt Schneverdingen

5. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind verschiedene Bevölkerungsprognosen, Trendextrapolationen und Szenarien verfügbar. Drei Prognosen werden in der nachstehenden Abbildung 4 gegenübergestellt.

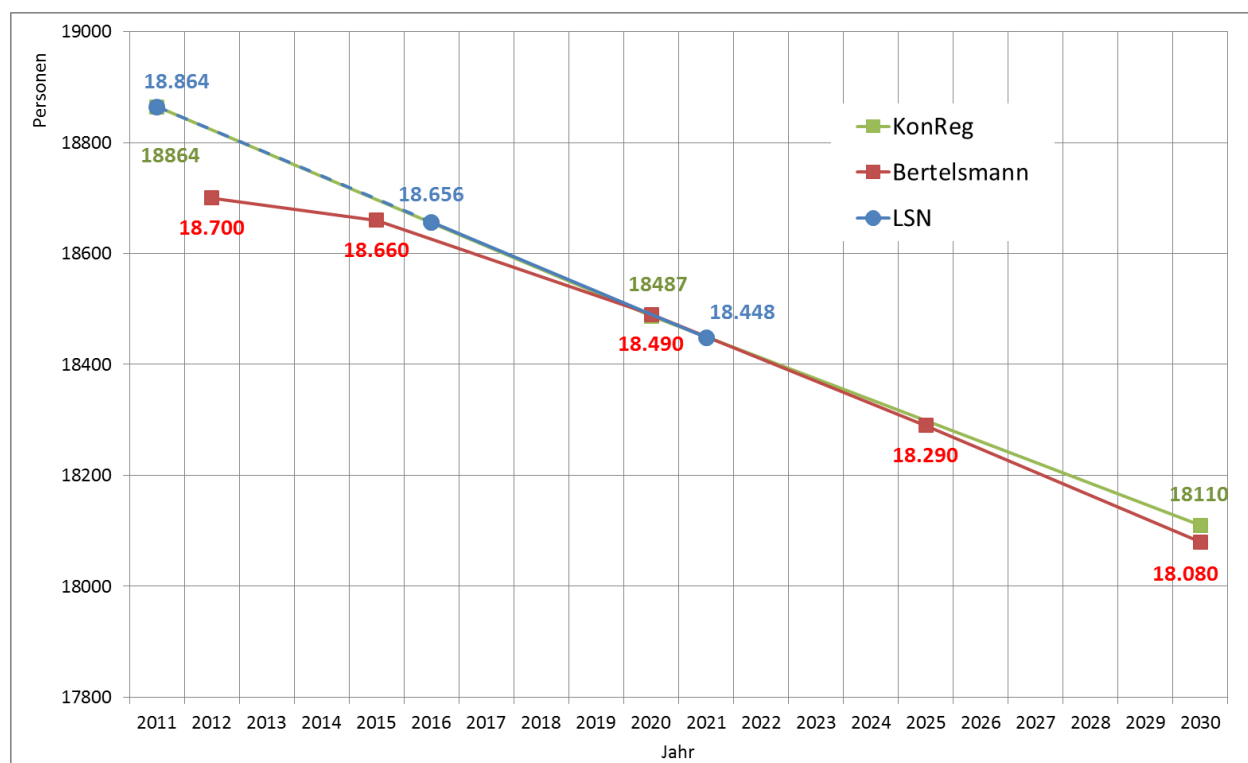


Abbildung 4: Bevölkerungsprognosen Schneverdingen 2030

Quellen: **KonReg:**

Konversion und Regionalentwicklung in den Lkr. Celle und Heidekreis – Demographische Entwicklung, Hannover 2012, S. 92

Bertelsmann:

Bertelsmann-Stiftung: wegweiser-kommune.de
online-Abfrage 11/2015

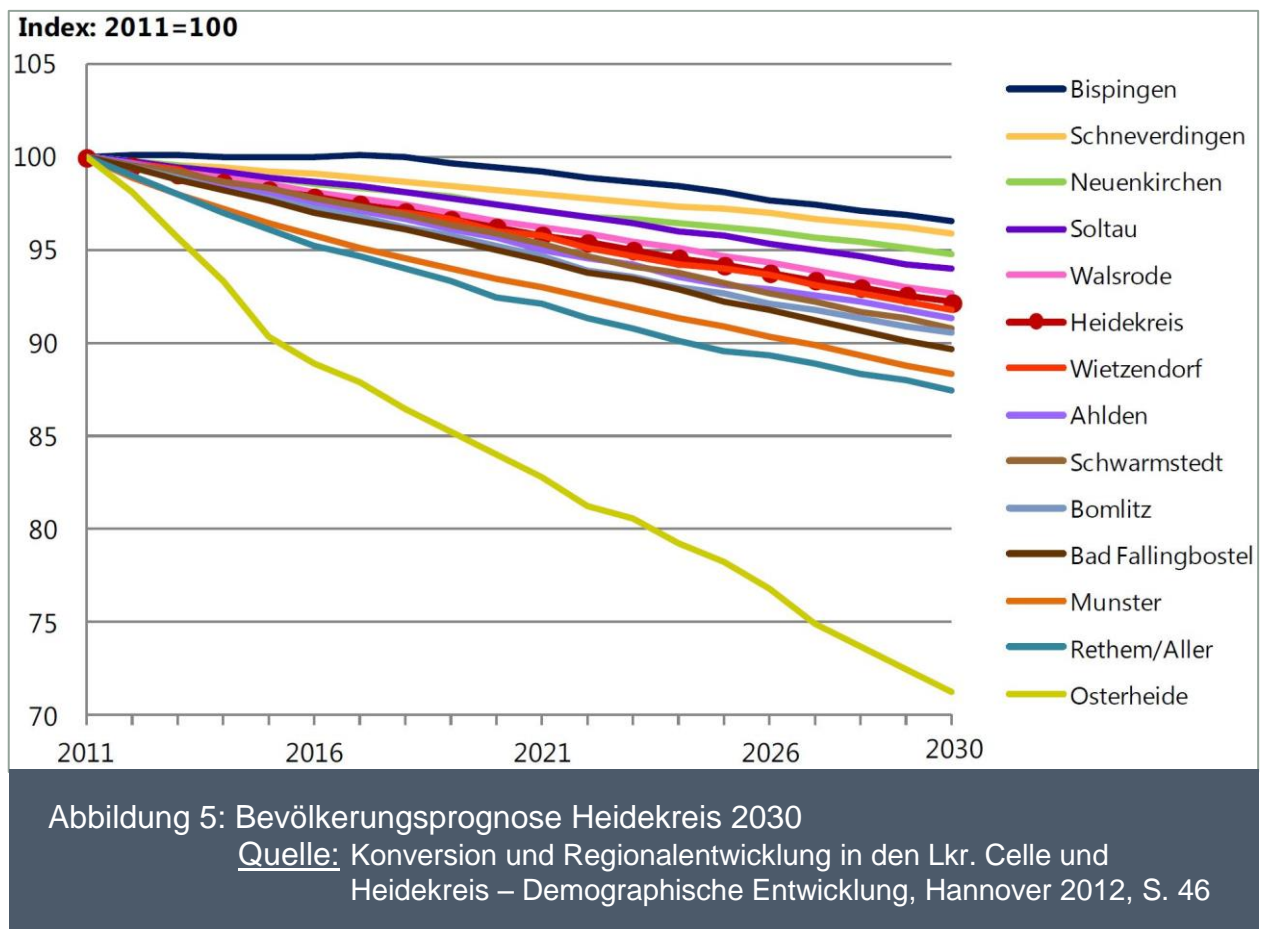
LSN:

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2015)
Tabelle P1000001, online-Abfrage 11/2015

In allen drei Prognosen wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl vorausberechnet. Bis zum Jahr 2020/21 sinkt die Bevölkerung gegenüber dem Jahr 2011 um 2% auf ca. 18.448 bis 18.490 EW. Für das Jahr 2030 werden in der KonReg-Studie und von der Bertelsmann-Stiftung Bevölkerungszahlen von 18.080 EW bis 18.110 EW vorausgesagt (-4% gegenüber 2011). Dies entspräche einem Rückgang der Bevölkerungszahl der Stadt Schneverdingen bis zum Jahr 2030 auf den Stand des Jahres 1999 (18.166 EW).

Im Vergleich mit den anderen Kommunen im Heidekreis wird in der KonReg-Studie für die Stadt Schneverdingen festgestellt²:

*Für die einzelnen Städte und Gemeinden unterscheiden sich die Prognosewerte zum Teil erheblich. Allerdings wird ein Zuwachs an Einwohnern für keine Kommune mehr erwartet. **Im besten Fall verläuft die Entwicklung stabil, so für Winsen (Aller) im Landkreis Celle sowie für Bispingen und Schneverdingen im Heidekreis.** Die meisten Städte und Gemeinden kommen den Kreiswerten von minus 7% bzw. minus 8% sehr nahe.*



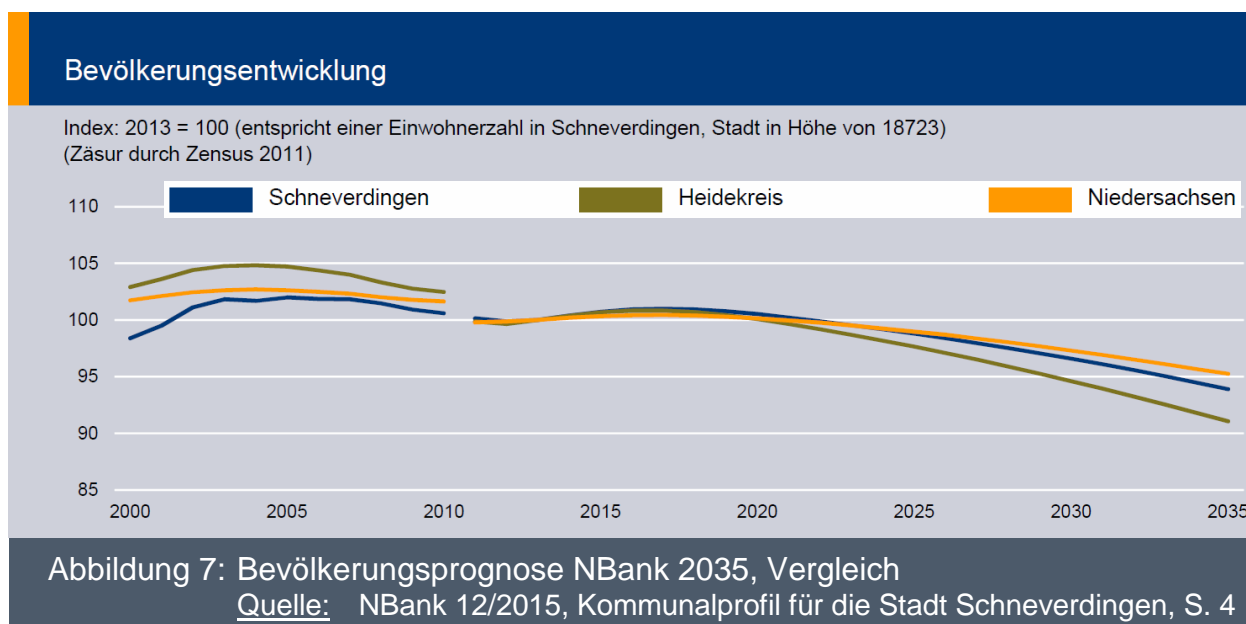
In der Prognose der KonReg-Studie wird von einer konstanten Fertilität (Fruchtbarkeit) und einer weiterhin leicht steigenden Lebenserwartung ausgegangen. Die Bevölkerungsrückgänge werden sowohl auf natürliche Verluste aus Geburtendefiziten als auch auf Wanderungsverluste zurückgeführt. Die Alterung der Gesellschaft schreitet fort.

² Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung, Hannover 2012, S. 46

Eine ähnliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Stadt Schneverdingen wird von der NBank bis zum Jahr 2035 prognostiziert.



Bis zum Jahr 2030 verringert sich die Bevölkerungszahl auf etwa 18.100 EW und bis zum Jahr 2035 weiter auf ca. 17.600 EW.



6. WOHNUNGSBEDARF 2030

Neben der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung ist die Familienentflechtung, d. h. die Verkleinerung der einzelnen Haushalte, der zweite maßgebliche Faktor für einen künftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen. Der Rückgang der Belegungsdichte (EinwohnerInnen pro Haushalt) trägt der nach wie vor anhaltenden Verkleinerung der Haushalte Rechnung. Der Faktor „Vergrößerung der Wohnfläche (m²) pro EW“ braucht nicht separat berücksichtigt werden, da dieser letztlich vor allem eine Folge der Haushaltsverkleinerung bzw. des Rückgangs der Belegungsdichte im Bestand ist.

Jahr	EWI	WE	Belegungsdichte EWI/WE		Wohnfläche je EWI (m ²)	
			SVD	vgl. Heidekreis	SVD	
2000	18422	8382	2,20	2,24	41,90	
2002	18931	8694	2,18		42,75	
2004	19040	8841	2,15	2,20	43,49	
2006	19072	8946	2,13		44,15	
2008	18997	8989	2,11		44,65	
2010	18837	9041	2,08	2,09	45,32	
2012	18696	8978	2,08		49,70	
2014	18676	9041	2,07		50,17	

WE = Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

SVD = Schneverdingen

Abbildung 8: Entwicklung Belegungsdichten 2000 – 2014

Quelle: eigene Berechnungen auf Datengrundlage Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2015, LSN-Online: Tabelle Z8031021 + Z8051021 (Wohnungsbestand) i.V.m. Tabelle Z100003G (Bevölkerung)

Seit dem Jahr 2000 ist die Belegungsdichte in der Stadt Schneverdingen bis 2014 kontinuierlich von 2,2 auf 2,07 Personen je Wohnung gesunken (vgl. Abb. 8). Wie in Deutschland insgesamt lässt sich auch im Heidekreis und in der Stadt Schneverdingen in den letzten Jahrzehnten ein anhaltender Trend zu kleineren Haushalten erkennen. Die Entwicklung in der Stadt Schneverdingen entspricht der durchschnittlichen Belegungsdichte im Heidekreis.

Neben einer geringeren Kinderzahl spiegelt sich in den Haushaltsgrößen der gesellschaftliche Prozess der Vereinzelung wider. Letztlich ist eine Vergrößerung der Anzahl an Haushalten festzustellen.

Durch eine Verringerung der Haushaltsgröße bzw. eine Erhöhung der Zahl an Haushalten kommt es zu einem höheren Bedarf an Wohneinheiten, da *ein* Haushalt in der Regel *eine* Wohneinheit benötigt. In der nachfolgenden Berechnung des Wohnungsbedarfes resultiert die Anzahl der prognostizierten Wohneinheiten daher aus der Anzahl der prognostizierten Haushalte. Unberücksichtigt bleibt hierbei eine statistisch mögliche, jedoch untergeordnete Zahl an Wohneinheiten mit mehr als einem Haushalt.

Für das Zieljahr 2030 wird von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte ausgegangen. In der nachstehenden Abb. 9 wird dargestellt, welcher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten aufgrund einer unterschiedlichen Abnahme der Belegungsdichte resultiert.

Für das Jahr 2030 wird bereits die in der Prognose der KonReg-Untersuchung (siehe Abb. 4) ermittelte Bevölkerungszahl von 18.110 EW angenommen.

Jahr	EWI	EWI/WE	Abnahme EWI/WE in %	WE	Bedarf 2030 WE = (EWI/(EWI/WE))	zusätzlicher Bedarf WE 2030
2000	18.422	2,200		8.134		
2014	18.676	2,070	- 5,9 % gegenüber 2000	8.729		
2030	18.110	2,008	- 3,0 % gegenüber 2014	8.729 -	9.019	290
	18.110	1,987	- 4,0 %	8.729 -	9.113	384
	18.110	1,967	- 5,0 %	8.729 -	9.209	480
	18.110	1,948	- 5,9 %	8.729 -	9.297	568
	18.110	1,946	- 6,0 %	8.729 -	9.307	578

WE = Wohnungen EWI/WE = Belegungsdichte Haushalte = Wohneinheiten

Abbildung 9: Prognose zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 bei unterschiedlicher Abnahme der Belegungsdichte
Quelle: Stadt Schneverdingen, eigene Berechnung

Unter der Annahme einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte von abermals 5,9 % bis zum Jahr 2030 (15 Jahre) ist ein zusätzlicher Bedarf von ca. 568 Wohneinheiten zu erwarten. Die aufgezeigte Entwicklungsspanne reicht von 290 bis 578 zusätzlichen Wohneinheiten (-3% -bis -6%).

Bei dem ermittelten Bedarf an Wohneinheiten bis zu Jahr 2030 handelt es sich um den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Stadt Schneverdingen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und den Bedarf, der sich aus Wanderungssalden ergibt. Die in der Bevölkerungsprognose 2030 angenommenen Veränderungen dieser Stellgrößen werden an dieser Stelle nicht weiter differenziert:

- Geburtenzahlen ◀ Gesellschaftliche Wertvorstellung, Geschlechterproportion, Fruchtbarkeitsziffern,
- Sterbefälle ◀ Altersstruktur, medizinische Versorgung,

Zu-/Fortzüge

- ◀ Wechselbeziehung Metropolregion Hamburg, Wohnungsmarkt, Arbeitsplatzangebot, Baulandpreise, Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebot, Freizeitangebot, Anbindung Nahverkehr (ÖPNV), Landschaftliche Attraktivität, persönliche Motive.

Die NBank hat den aktuellen Wohnungsbestand und den auf Basis einer Haushaltsprognose berechneten Wohnungsbedarf gegenübergestellt und damit die Wohnungsüberhänge bzw. –neubaubedarfe niedersächsischer Kommunen bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die Stadt Schneverdingen ist einer Wertestufe für Kommunen zugeordnet, für die ein Wohnungsneubaubedarf von 0 % bis 7 % des Wohnungsbestandes des Jahres 2013 zu erwarten ist³.

Bei einem Wohnungsneubaubedarf von 7% des Wohnungsbestandes des Jahres 2013 können ca. 609 WE als zusätzlicher Bedarf im Jahr 2035 angenommen werden (siehe Abb. 10). Dies entspricht in etwa dem Prognosewert von 578 zusätzlichen WE bei Abnahme der Belegdichte von 6% bis zum Jahr 2030 (vgl. Abb. 9).

In der Abbildung 11 werden die tatsächlich in der Stadt Schneverdingen fertiggestellten Wohneinheiten für den Zeitraum 2000 bis 2014 aufgelistet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 925 Wohnungen und somit ca. 61 WE/Jahr gebaut. In den letzten 5 Jahren sind im durchschnittlich 28 WE im Jahr entstanden.

Wird bis zum Zieljahr der Prognose ein gleichbleibender Trend im Wohnungsneubau wie in den letzten 5 Jahren angenommen, resultieren ca. 420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Dies würde gem. Abb. 10 etwa einem zusätzlichen Bedarf von ca. 5 % des Wohnungsbestandes (2013) im Jahr 2035 gem. NBank (2014) entsprechen.

Jahr	2013	2035	
		Bedarf WE	Neubaubedarf WE
%			
107		9.305	609
106		9.218	522
105		9.131	435
104		9.044	348
103		8.957	261
102		8.870	174
101		8.783	87
100	8.696		

Abbildung 10: Prognose zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2035

Quelle:

Stadt Schneverdingen, eigene Berechnung auf Grundlage: NBank 2014, Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035 Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015, Seite 72

Aus einer von der Stadt Schneverdingen geführten Statistik von Bauanträgen und Bauanzeigen geht hervor, dass in den Jahren 2007 bis 2015 300 Bauanträge gestellt wurden, die die Errichtung von insgesamt 446 Wohneinheiten zum Inhalt hatten.

³ NBank 2014: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035 Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015, Seite 72

Hochgerechnet würde sich hieraus - auch ohne Berücksichtigung des erkennbaren Positivtrends - mit durchschnittlich 50 WE/Jahr ein Bedarf von weiteren 750 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ergeben. Dies wären weit über 100 WE mehr, als die NBank bis zum Jahr 2035 prognostiziert hat (vgl. Abb. 10).

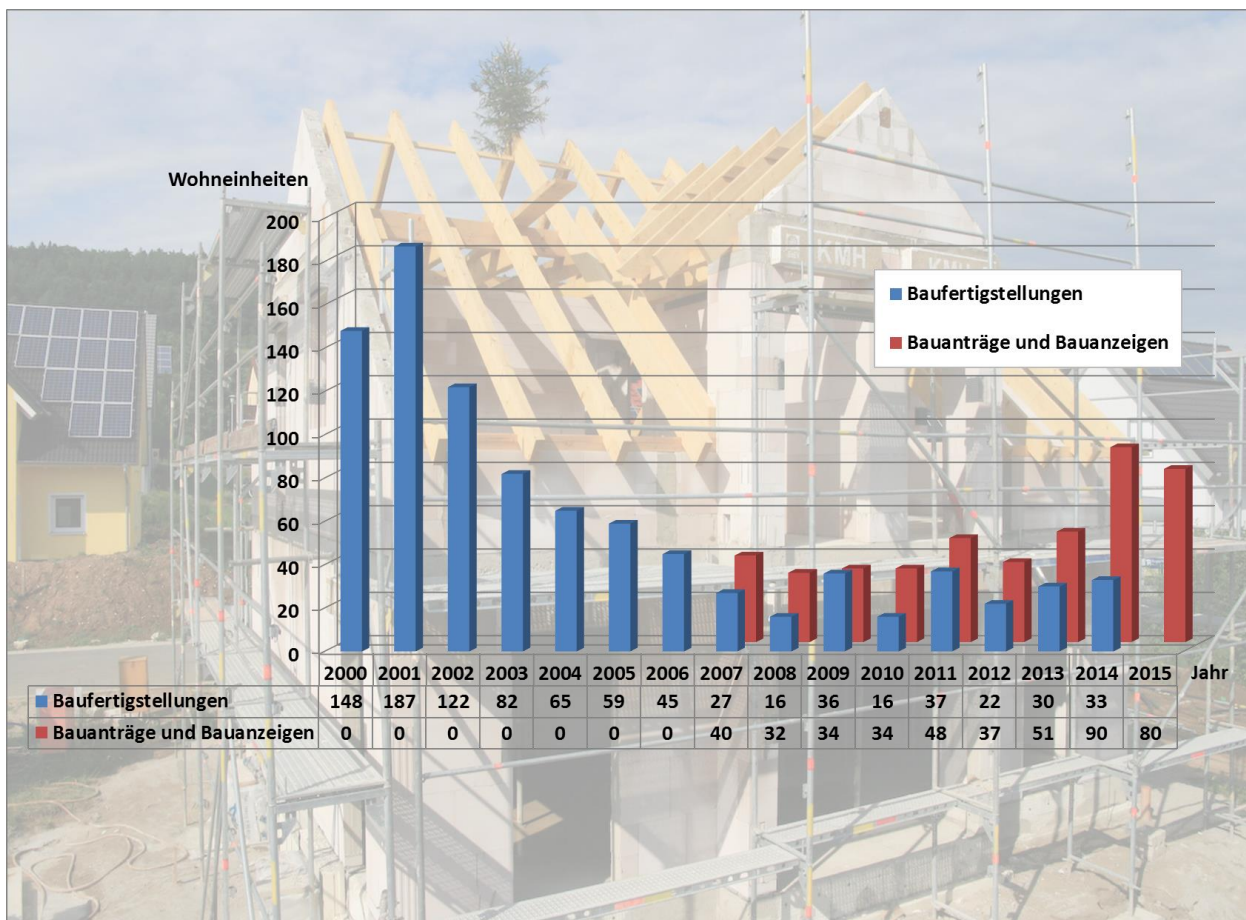


Abbildung 11: Fertiggestellte Wohneinheiten 2000 – 2014 und beantragte Wohneinheiten 2007 – 2015

Quelle: Baufertigstellungen:

Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2015, LSN-Online:
Tabelle Z8100101

Bauanträge und Bauanzeigen:

Stadt Schneverdingen, eigene Erhebungen

Fazit

Trotz eines unterstellten leichten Bevölkerungsrückganges (NBank) ist für die Stadt Schneverdingen ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten festzustellen. Aufgrund weiter sinkender Belegungsdichten (EW/WE) wird ein zusätzlicher Bedarf in einer Spanne von 290 WE – 578 WE bis zum Jahr 2030 ermittelt. Gemäß Prognose der NBank (2014) liegt diese Spanne zwischen 87 WE und 609 WE bis zum Jahr 2035. Eine kontinuierliche Fortschreibung der in den letzten Jahren erfolgten Baufertigstellungen (LSN 2015) lässt einen Zusatzbedarf von ca. 420 WE erkennen. Bis zu 750 WE sind als Zusatzbedarf aus einer Fortschreibung der in den letzten 9 Jahren beantragten Neubauten von Wohnungen zu erwarten.

Für die sich anschließende Ermittlung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs geht die Stadt Schneverdingen in Anlehnung an die Prognose der NBank (2014), Abb. 10, progressiv von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf in Höhe von 435 WE bis zum Jahr 2030 aus (5 % Wohnungsbestandes des Jahres 2013).

Bei der Ermittlung der aufgrund des zusätzlichen Wohnungsbedarfs notwendig werdenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 wird im Folgenden nicht zwischen dem Bedarf aus der Eigenentwicklung und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen differenziert. Ebenso wird der Eigenbedarf der vorhandenen Bevölkerung nicht gesondert nach Nachholbedarf, Zusatzbedarf und Ersatzbedarf betrachtet.

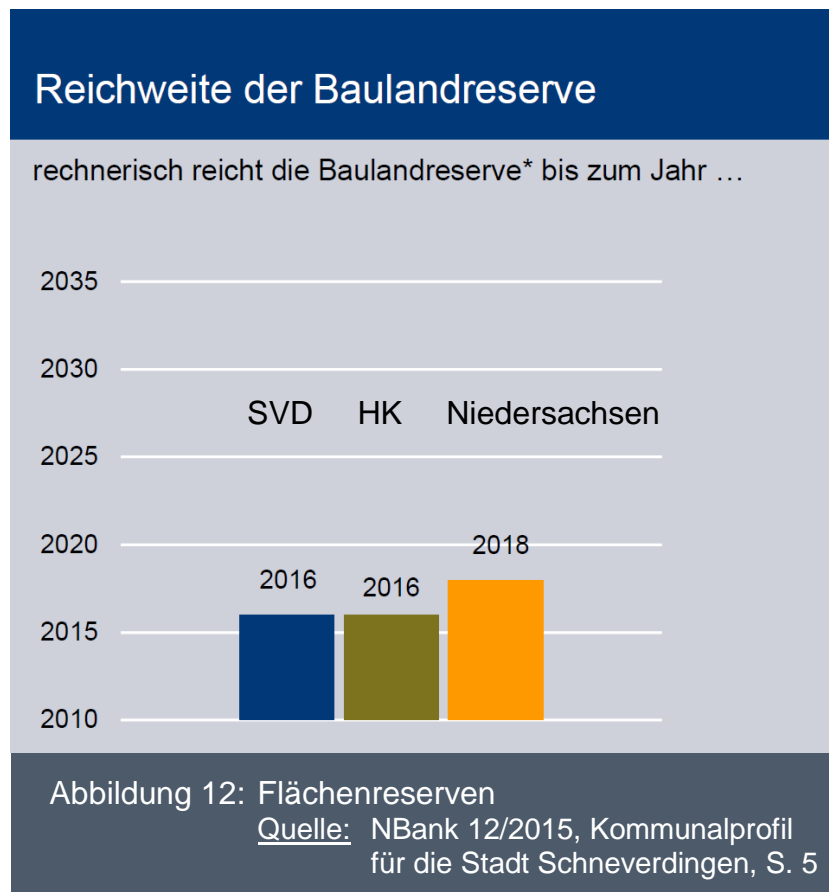
Der prognostizierte Wohnungsbedarf 2030 ist vor einer Berechnung der hierfür notwendigen zusätzlichen Wohnbauflächen wie nachfolgend dargestellt zu relativieren.

Zunächst handelt es sich bei dem ermittelten Wohnungsbedarf um den Bedarf der Bevölkerung des Kernortes und der 10 Ortschaften insgesamt. Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises (RROP-Entwurf 2015), Beschreibende Darstellung, Kap. 2.1 05, soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet werden und 06 außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Dieser Zielstellung wird insofern Rechnung getragen, dass unter Anwendung der aktuellen Bevölkerungsverteilung Kernort/Ortschaften ca. 85 % des künftigen Wohnungsbedarfs dem Kernort (370 WE) und ca. 15 % den Ortschaften als Eigenbedarf (65 WE) zugeordnet werden.

Auch in Zukunft wird ein Teil des Bedarfes an Wohnflächen im Altbestand gedeckt werden. Aus einer Eigenerhebung der Stadt Schneverdingen geht hervor, dass in den Jahren 2007 – 2015 ca. 15 % aller Wohnungsneubauten durch Erweiterungsbauten im Bestand entstanden sind. Hierunter fallen der Abgang und Neubau an derselben Stelle sowie ergänzende An- und Umbauten im Gebäudebestand. Für die Bemessung des weiteren Wohnbauflächenbedarfs wird der ermittelte Wohnungsbedarf daher nochmals um 15 % ($370 \text{ WE} \times 0,15 = 56 \text{ WE}$) reduziert.

Wohnbaulandreserven sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schneverdingen oder in rechtskräftigen und gleichzeitig auch umsetzbaren Bebauungsplänen nicht vorhanden. Sämtliche Wohnbaugebiete der letzten zwei

Jahrzehnte sind sukzessive über bedarfsorientierte Ausweisungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und daraus abgeleiteten Bebauungsplänen entstanden (siehe nachstehende Abb. 14). Insofern kann der Wohnungsneubedarf nicht auf bauleitplanerisch ausgewiesenen Flächenreserven realisiert werden.



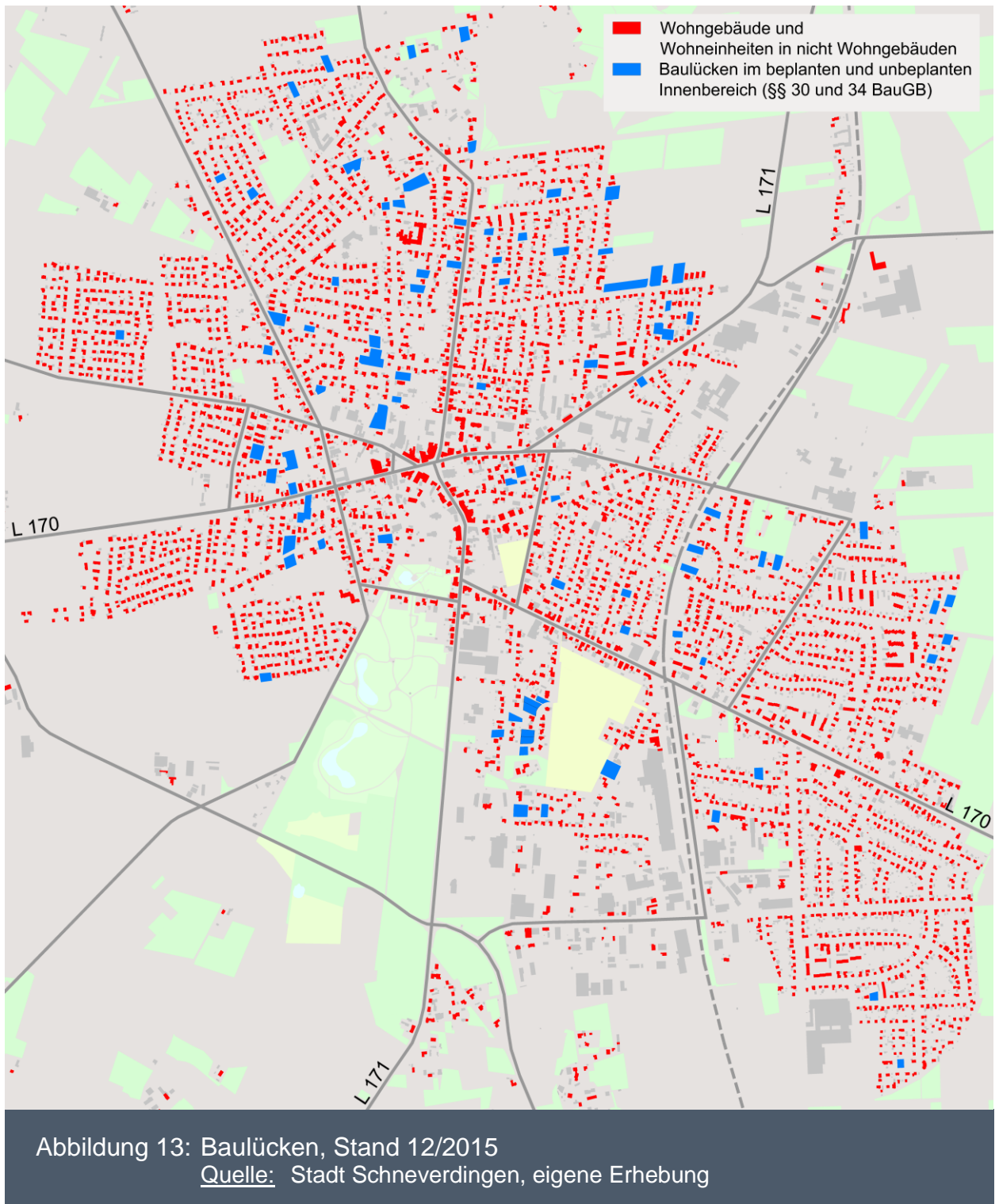
* wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr 2016

In der Abbildung 12 ist die Reichweite der Baulandreserve der Stadt Schneverdingen im Vergleich zum Heidekreis und dem Land Niedersachsen wiedergegeben⁴.

In der Regel sind Baulücken auch in der Stadt Schneverdingen nur schwer mobilisierbar und nehmen eine nur untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt ein. Für die Deckung des Wohnungsneubedarfes kommen Baulücken daher kaum zum Tragen. Einen Überblick über Baulücken in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den *Im Zusammenhang bebauten Ortsteilen* (§ 34 BauGB) gibt die Abb. 14.

Die vorhandenen Baulücken sind der Stadt Schneverdingen bekannt. Oftmals sind Baulücken nach der Aufstellung von Bebauungsplänen in den 80iger Jahren bis Anfang der 90iger Jahre entstanden (Kapitalanlage, Rücklage für Nachkommen etc.). Bei nicht wenigen Baulücken handelt es sich um mehrere Baugrundstücke, die zu einem Wohngrundstück zusammengefasst wurden und als große Ziergärten zusammenhängend gestaltet sind.

⁴ NBank 12/2015, Kommunalprofil für die Stadt Schneverdingen, Seite 5



Überschlägig ist von ca. 90 Baulücken (Bauplätzen) im Kernort auszugehen. Nach eigener Beobachtung des Immobilienmarktes der Stadt ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2030 höchstens $\frac{1}{4}$ der Baulücken für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird. Dies entspricht ca. 22 WE im Einfamilienhausbau.

Zusammengefasst verringert sich der für eine Wohnbauflächenausweisung wirksame Wohnungsneubedarf im Kernort auf 292 WE bis zum Jahr 2030 (435 WE – 65 WE – 56 WE - 22 WE).

7. ZIELSTELLUNG ZUR WOHNBAUENTWICKLUNG

Seit Mitte der 90iger Jahre ist die Stadt Schneverdingen bestrebt, durch eine kommunale Wohnbaulandbereitstellung regulierend auf den Bodenmarkt einzuwirken, um hierdurch, im Vergleich zu näher zur Metropolregion Hamburg gelegenen Nachbargemeinden, für weite Bevölkerungsteile und insbesondere junge Familien erschwingliche Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Diese Entwicklungsstrategie wird vor dem Hintergrund einer bereits feststellbaren und weiter fortschreitenden Alterung der Bevölkerung künftig auch die Bereitstellung von Bauland für seniorengerechtes und barrierefreies Bauen beinhalten.

Im Jahre 1994 hat die Stadt Schneverdingen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Tinesch“ eine Wohnbauentwicklung eingeleitet, die über die Bebauungspläne Nr. 61 „Inselstraße West“, Nr. 68 „Wiesentrift“, Nr. 71 „Schünbusch“ und Nr. 72 „Großenweder Weg Süd I“ kontinuierlich bis zum Jahr 2002 fortgeführt wurde. Mit dem Bebauungsplan Nr. 73 „Rotenburger Straße Süd“ im Jahr 2003 wurde dann die Entwicklung bis zum Jahr 2016 fortgesetzt (vgl. Abb. 14).

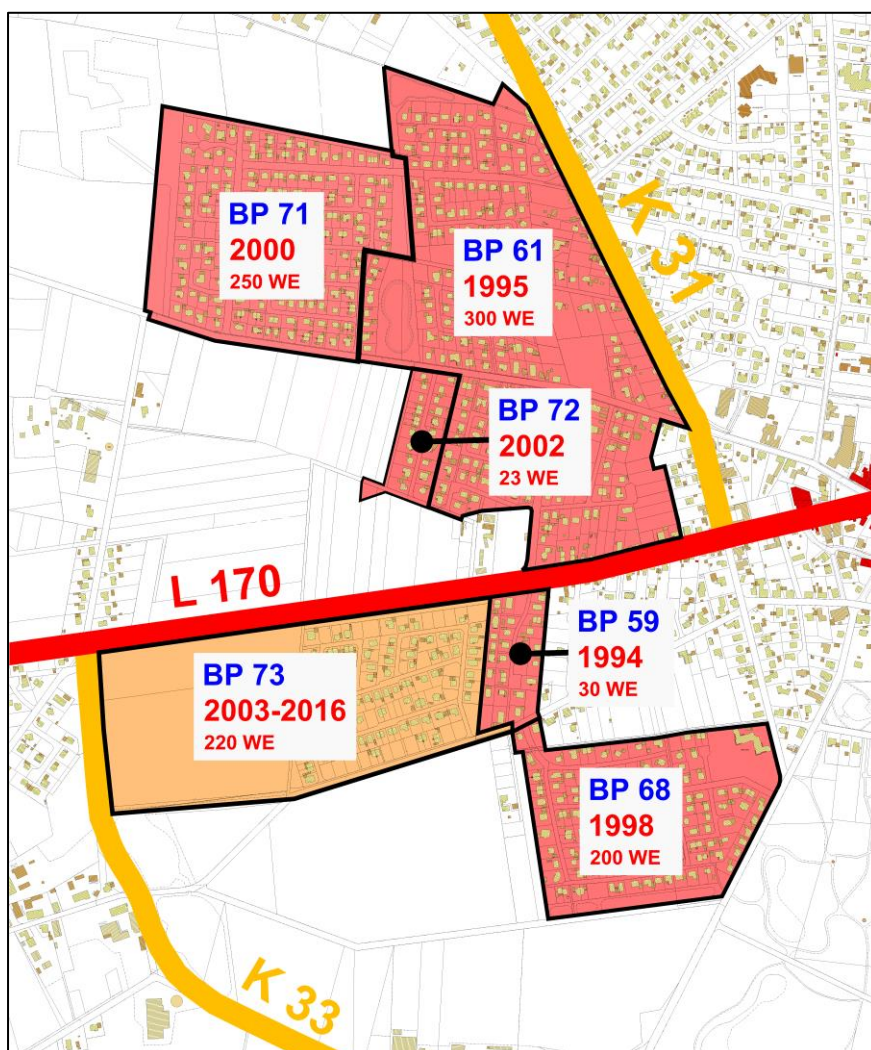


Abbildung 14: Bebauungspläne zur Wohnbauentwicklung im Kernort in den Jahren 1994 - 2016

Die mit der Ausweisung und Realisierung der Neubaugebiete bedingten stabilen Bevölkerungszahlen der letzten Jahre haben ganz wesentlich dazu beigetragen, das Angebot öffentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot am Ort effektiver nutzen und zum Wohle aller Bürger weiter ausbauen zu können.

Der u. a. aus der bisherigen Ausweisung von Wohnbauflächen resultierende Zuzug an Personen ist in der Abb. 3 wiedergegeben. Mit dem Baubeginn in den jeweiligen Wohnbaugebieten (bzw. Ausbauabschnitten) ist stets ein Anstieg der Zahl an Zuzügen verbunden. Dies setzt sich bis zum Baubeginn des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Rotenburger Straße Süd“ (BP 73) fort.

Nicht erst seit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches sind Städte und Gemeinden aufgefordert, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den Grundsatz einer „Innen- vor Außenentwicklung“ aktiv umzusetzen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Angesprochen sind nach § 1a Abs. 1 S. 2 BauGB insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises (RROP-Entwurf 2015), Beschreibende Darstellung, Kap. 2.1 04, gibt hierzu die Vorgabe, bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen (in Anlehnung an das LROP 2.1 01).

Gleichzeitig weist der RROP-Entwurf 2015 aber auch darauf hin, dass bei der Innenentwicklung ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen ist. „Auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung durch Großbäume, Parks, Grünstreifen, Wiesenflächen und anderem ist zu achten. (in Anlehnung an das LROP 2.1 01)“.

Vor dem Hintergrund der seit Mitte der 90iger Jahre erfolgreich betriebenen Wohnbaulandbereitstellung und den vorliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen ist es für eine gesicherte Wohnbaupolitik der nächsten Jahre das Ziel der Stadt Schneverdingen,

- (A) die eingeleitete Ausweisung von Neubaugebieten insbesondere im Anschluss an das westliche und nordwestliche Siedlungsgefüge des Kernortes bedarfsgerecht fortzuführen und gleichzeitig
- (B) eine Förderung von Bestandsentwicklungen durch eine behutsame und ökologisch verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen zu betreiben.

8. NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN (ZIEL A)

8.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Der Rahmen für die grundlegende städtebauliche Weiterentwicklung von Wohnbauflächen der Stadt Schneverdingen wurde bereits bei der Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan Nr. 73, siehe Abb. 14) im Jahr 2003 vorgegeben. Folgende Bindungen und Potentiale bilden diesen Rahmen.

- Im Norden des Schneverdinger Kernortes grenzt mit dem LSG SFA 26 „Höpener Heide und Höpener Berg“ einer der für Tourismus und Fremdenverkehr wichtigsten Schwerpunktbereiche bis an die Bebauung der Straßen Schaftrift und Schulstraße an. Eine herannahende Wohn- oder auch Gewerbeentwicklung ist in diesem auch ökologisch wertvollen Bereich mit den Funktionen des Landschaftsschutzgebietes für den Tourismus nicht vereinbar und nicht beabsichtigt (vgl. im Weiteren mit der Nummerierung in Abb. 15, Nr. 1).
- Kernbereiche der sich südlich an das Landschaftsschutzgebiet 26 anschließenden Freiflächen im Areal zwischen Overbeckstraße/Am Holzfeld/Landesstraße L171 sind bauleitplanerisch als Sondergebiet Reha-Klinik ausgewiesen. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen bis an das Sondergebiet ist z. Z. nicht beabsichtigt (Nr. 2).
- Ausgehend vom Landschaftsschutzgebiet 26 soll langfristig die Option zur Entwicklung eines zusammenhängenden Grünbandes in westlicher Richtung offen gehalten werden, der sich zwischen der Ferienhaussiedlung „Am Wörn“ und der Bebauung Seekamp/Sarataweg/Langelohsberg bis an das Schneverdinger Quellenbad erstrecken kann. Möglich ist hier die Verbindung des Höpen (LSG 26) als *Vorranggebiet für die Erholung* mit dem *Vorbehaltsgebiet für die Erholung* (vgl. RROP-Entwurf 2015) westlich des Quellenbades (Nr. 3).

Eine bauliche Entwicklung in diesem Areal wäre mit dem Ziel eines durchgängigen Grünzuges an dieser Stelle vereinbar. Eine aufgelockerte Wohnbebauung, die angepasst an das nach Nordwesten und Nordosten abfallende Geländerelief die bestehenden Wohnbauquartiere mit der Ferienhaussiedlung Am Wörn verbindet, ist durchführbar. Diese Option sollte aber nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn andere Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung ausgeschöpft sind (vgl. Abb. 15, 2. Priorität).

- Einer baulichen Entwicklung östlich des Kernortes steht das bis z. T. an bebaute Bereiche heranragende Naturschutzgebiet LÜ 2 „Lüneburger Heide“ entgegen. Bestehende Waldflächen zwischen diesem NSG und den östlichen Grenzen des bebauten Siedlungsbereiches sollen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer Pufferfunktion nicht für eine Wohnbauentwicklung gewidmet werden. Der Schutzzweck des NSG „Lüneburger Heide“ und die Funktion für den überregional bedeutsamen Tourismus und die Erholung sollen durch eine bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (Nr. 4).
- Im Südosten reicht das NSG LÜ 2 „Lüneburger Heide“ bis an die bestehende Wohnbebauung der Straßen Finkenweg und Kiebitzweg und an ein Feriendorf

(DEW). Eine weitere Wohnbauentwicklung ist hier aus denselben Gründen nicht möglich und nicht gewollt. Im Übrigen ist es Planungsabsicht der Stadt Schneverdingen, nordwestlich des SO Feriendorf einen Wohnmobilhafen zur Erweiterung des touristischen Angebotes anzulegen (Nr. 5).

- Eine Wohnbauentwicklung südlich des Gewerbegebietes „Südring“ bis zur Splittersiedlung Gallhorn ist städtebaulich nicht vertretbar. Neben dem Erhalt der dörflichen Struktur von Gallhorn spricht die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und die Verkehrsimmissionen der erheblich belasteten K 33 gegen eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich. Funktional würden an diesem Standort erhebliche Defizite hinsichtlich einer Erreichbarkeit von Einrichtungen des allgemeinen täglichen und gehobenen Bedarfs oder Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Grundschule oder Kooperative Gesamtschule entstehen (Nr. 6).

Im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Südring“ beabsichtigt die Stadt Schneverdingen eine Erweiterung des Gewerbebestandes. Da sich die Gewerbegebietserweiterung im Wasserschutzgebiet zur Trinkwassergewinnung der Heidjers Stadtwerke befinden wird, wurde bereits gutachterlich nachgewiesen, dass eine Gefährdung des Trinkwassers nicht zu befürchten ist und eine Genehmigung zur Durchführung einer Bauleitplanung gem. WSG-VO durch den Heidekreis erteilt. Das Bauleitplanverfahren wird im Jahr 2016 durchgeführt (Nr. 7).

- Der sich keilförmig bis in das Zentrum von Schneverdingen erstreckende Walter-Peters-Park ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen (u. a. für Naherholung, Fremdenverkehr, Abenteuerspielplatz, Frischluftschneise) und seiner das Stadtbild gliedernden Elemente für eine Wohnbauentwicklung keine Alternative (Nr. 8).
- Die sich westlich an das Siedlungsgefüge anschließenden Flächen zwischen Walter-Peters-Park und Osterweder Bach / Umspannwerk sind nicht von naturschutzrechtlichen Gebietsausweisungen oder von Funktionen für den Fremdenverkehr betroffen. Das Areal zwischen dem Ortsteil Zahrensen und dem Kernort Schneverdingen stellt sich als der prioritär verfolgte Entwicklungskorridor heraus, der für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist (vgl. Abb. 15, 1. Priorität).

Unter Berücksichtigung dieser Bindungen hat die Stadt Schneverdingen mit den Bebauungsplänen Nr. 61 „Inseler Straße West“, Nr. 68 „Wiesentrift“, Nr. 71 „Schünbusch“, Nr. 72 Großenweder Weg Süd I“ und Nr. 73 „Rotenburger Straße Süd“ eine städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors eingeleitet (siehe Abb. 14).

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich wird insofern immer in einem städtebaulichen Zusammenhang mit den vorhandenen Wohnquartieren erfolgen können.

Die gegebene Topographie der Stadt Schneverdingen lässt eine Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers nur in westliche und südwestliche Bereiche von Schneverdingen zu. Für die Sammlung und die zeitversetzte Ableitung des anfallenden Wassers aus dem Wohnbaugelände „Rotenburger Straße Süd“ sowie aus weiteren potentiellen Wohnbauflächen im Entwicklungskorridor wurden daher ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltekapazitäten (Rückhaltebecken) unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse hergestellt. Auch der Zahrener Bach wurde als Vorfluter angepasst und ausgebaut (Nr. 9).

Die verkehrliche Erschließung der weiteren potentiellen Wohnbauflächen ist über die Straßen Zahrener Weg im Süden, Am Ortfelde sowie Großenweder Weg als Sammelstraßen möglich.

Der für eine weitere Wohnbauentwicklung anvisierte siedlungsnahe Freiraum ist bezogen auf seine Naherholungsfunktion gegenüber den übrigen an die bebauten Bereiche des Kernortes heranragenden Freiräume (NSG/LSG) als weniger wertvoll einzustufen. Dennoch sollen auch hier bestehende Freiraumnutzungen, wie ausgewiesene Wanderwege etc., bei einer Konkretisierung der Planung auf Stufe der verbindlichen Bauleitplanung eine Berücksichtigung finden.

Mit der Herstellung eines Radwegelückenschlusses an der Kreisstraße K 33 zwischen der L 170 und Stukreithweg ist der südliche Entwicklungsbereich mit einem durchgängigen eigenständig geführten Radweg erschlossen und an den Kernort angebunden.

Die relative Nähe der Flächen zum Zentrum der Stadt Schneverdingen ermöglicht einen geringen Zeit- und Wegeaufwand zu den Einrichtungen des allgemeinen täglichen und gehobenen Bedarfs oder Infrastruktureinrichtungen.

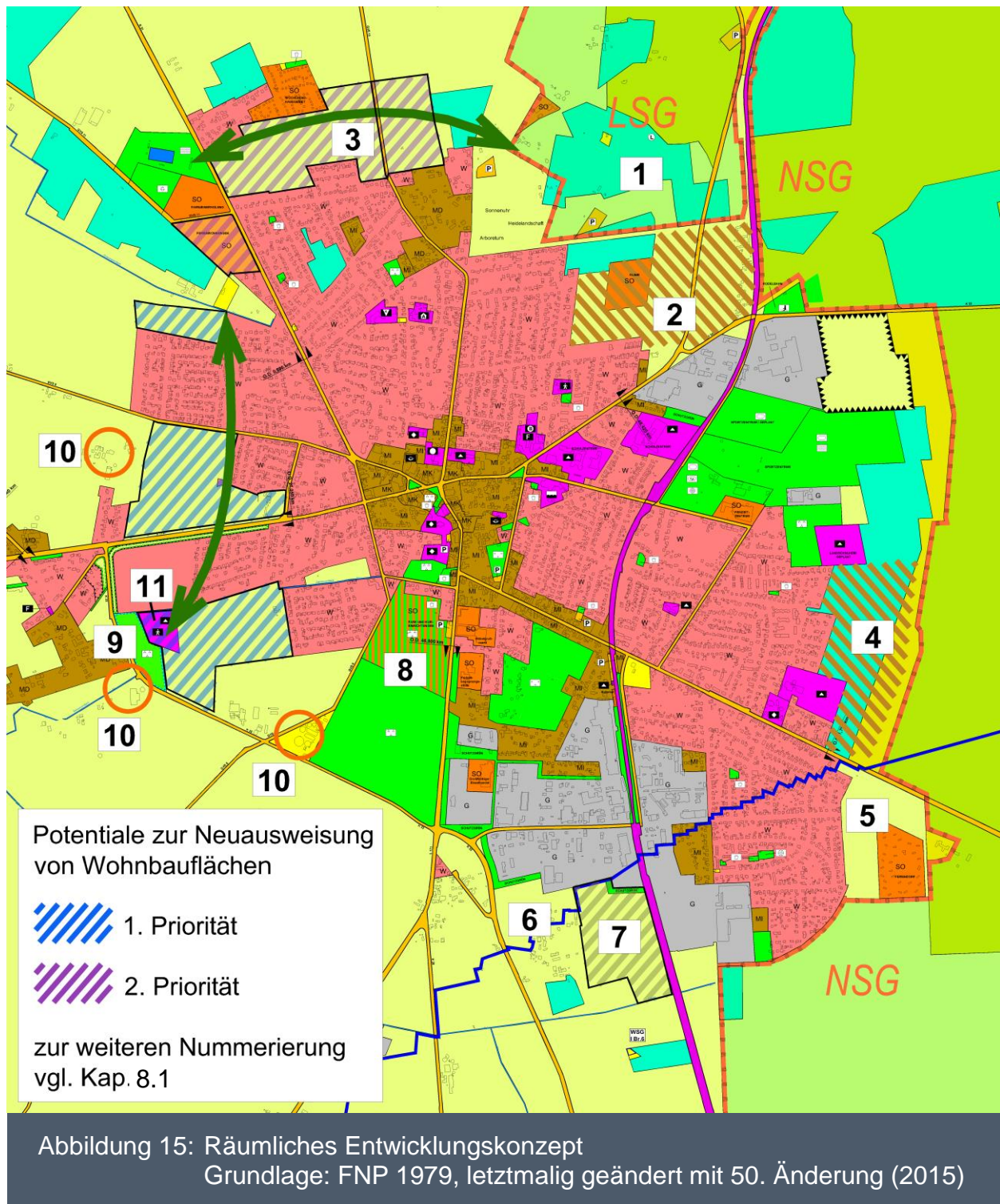
Der „ökologische Wert“ der zu überplanenden Flächen ist im Vergleich zu den sonstigen betrachteten Bereichen als gering einzustufen. Für den Naturschutz wertvolle Bereiche werden von der Planung nicht berührt.

Insgesamt kann das westliche Siedlungsgefüge des Kernortes der Stadt Schneverdingen zu einem städtebaulich sinnvollen und ausgestalteten Abschluss gebracht werden. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird die Entwicklung im Westen und Südwesten durch die Betriebsstätten von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben und durch das städtische Klärwerk begrenzt (Nr. 10).

Für einen südlich am Zahrener Weg gelegenen und bereits bauleitplanerisch abgesicherten Standort für eine Grundschule und einen Kindergarten ist aus Sicht der Stadt Schneverdingen voraussichtlich auch langfristig kein Bedarf mehr erkennbar. Die hierfür vorgesehenen Flächen für Gemeinbedarf sollen im Zuge der weiteren Bauleitplanungen umgewidmet werden (Nr. 11).

Ein weiteres, aber nicht prioritär verfolgtes Entwicklungspotential für eine künftige Wohnbauflächenausweisung besteht auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ dargestellten Fläche. Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsausgang an der Inseler Straße (Kreisstraße K 31). Die Eignung der Fläche für Ferienwohnungen wird aufgrund ihrer Entfernung zu den touristischen Schwerpunktbereichen in Frage gestellt. Ein Bedarf für Ferienwohnungen über den im Stadtgebiet vorhandenen Bestand ist nicht gegeben (vgl. Abb. 15, 2. Priorität).

Wie die Potentialfläche zwischen der Straße Seekamp und der Ferienhaussiedlung Am Wörn sollte auch diese Option nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn andere Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung im beschriebenen Entwicklungskorridor (1. Priorität) ausgeschöpft sind oder nicht mobilisiert werden können.



Die Potentialflächen mit der Priorität 1 haben insgesamt eine Größe von ca. 46 ha Bruttowohnbauland. Rund 37,6 ha potentielles Bruttowohnbauland sind mit der Priorität 2 versehen.

8.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Bemessung des Wohnbaulandbedarfes ist insbesondere abhängig von der angenommenen Bauform, die von einer Einfamilienhausbebauung bis zum Geschosswohnungsbau reichen kann. Die Bauformen und damit verbundene Baugrundstücksgrößen sind v. a. abhängig von der Präferenz des Bauherren oder Investors.

In der Stadt Schneverdingen konnte im Vergleich zum Ein- und Zweifamilienhausbau in den letzten Jahren nur eine geringfügige Nachfrage nach einer Mehrfamilien- oder Reihenhausbauform verzeichnet werden. Die absolute Anzahl an Wohnungen in den verschiedenen Bauformen im Gesamtwohnungsbestand gibt die nebenstehende Abbildung 16 für das Jahr 2014 wieder.

Von den 9.041 Wohnungen (WE) insgesamt sind mit 4.668 WE ca. 51 % dem klassischen Einfamilienhaus, ca. 20 % dem Zweifamilienhaus (1.820) und 25 % dem Mehrfamilienhausbau zuzuordnen.

Der Abbildung 17 ist zu entnehmen, dass sich die relativen Anteile der verschiedenen Bauformen am Gesamtgebäudebestand seit dem Jahr 2000 nur unwesentlich verändert haben.

Dem leicht rückläufigen Anteil des Mehrfamilienhausbaus (Häuser mit 3 und mehr WE) am gesamten Wohngebäudebestand stehen allerdings aktuell zu beobachtende Neuerrichtungen von Wohnhäusern mit mehr als zwei WE gegenüber. So wurde im Jahr 2014 erstmals seit einem längeren Zeitraum in einem Neubaugebiet (Rotenburger Str. Süd) ein Wohngebäude mit 7 WE (je 1-2 Zimmer) errichtet. Im selben Jahr

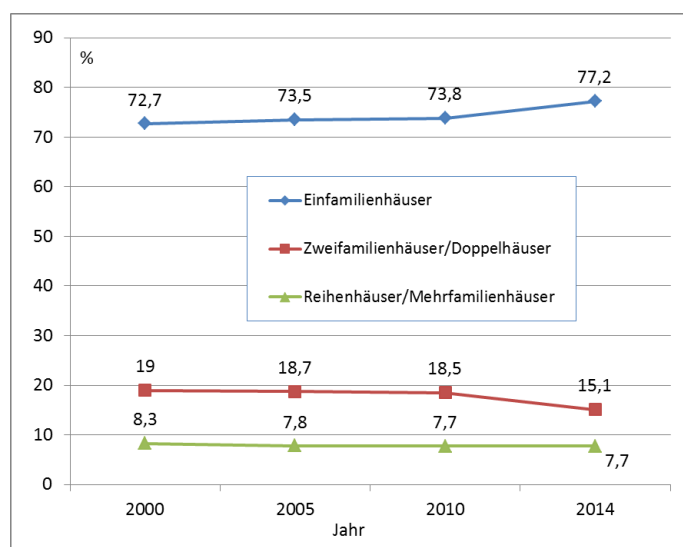
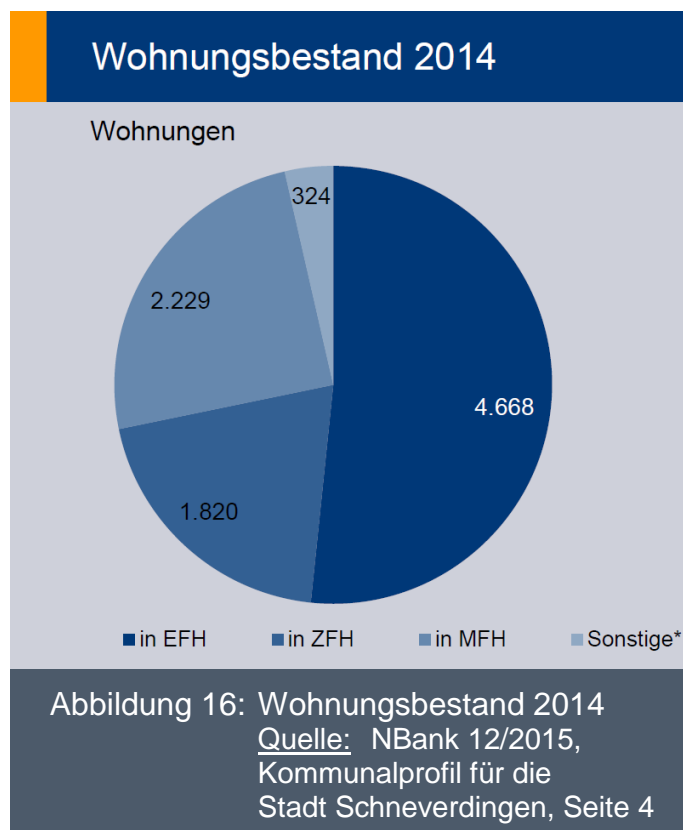


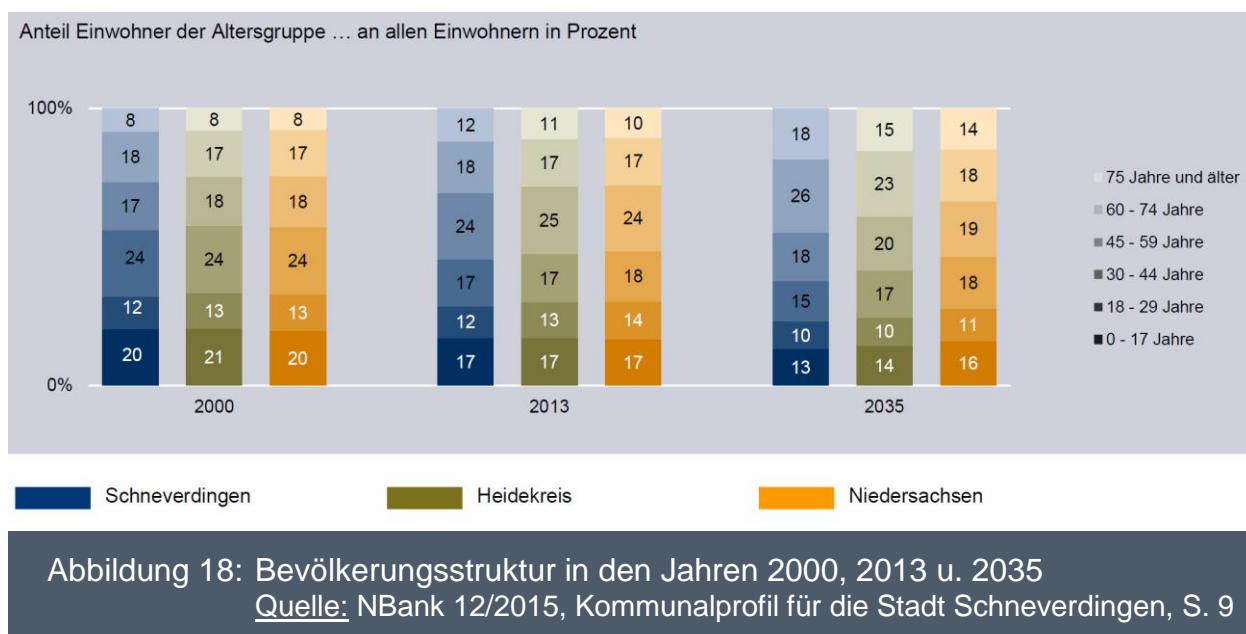
Abbildung 17: Entwicklung Gebäudebestand 2000 – 2014
Quelle: Stadt Schneverdingen, eigene Berechnungen, Grundlage: LSN, 2015, LSN-Online: Tabelle Z8031021 + Z8051021

ist zentrumsnah ein Mehrfamilienhaus mit 13 WE (je 2-3 Zimmer) entstanden, das aufgrund seiner barrierefreien Bauweise auch als Angebot für zentrumsnahes Seniorenwohnen⁵ ausgerichtet ist.

Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 8 WE (je 2-4 Zimmer) und ein barrierefreies, seniorenrechtliches Reihenhaus mit 4 WE wurden im Jahr 2015 baugenehmigt.

Der Stadt Schneverdingen liegen darüber hinaus mehrere Anträge von Investoren auf Änderungen von Bebauungsplänen vor, um zentrumsnah eine Seniorenwohnanlage (13 ebenerdige WE) oder z. B. 3 Mehrfamilienhäuser in barrierefreier Bauweise (insg. ca. 25 WE) errichten zu können.

Wie allgemein steigt die Nachfrage nach seniorenrechtlichen, barrierefreien, zentrumsnahen Wohnungen aufgrund des demographischen Wandels auch in der Stadt Schneverdingen. Investoren, Wohngesellschaften und Baufirmen investieren daher zunehmend auch in das Segment Seniorenwohnen.



Werden die in der Abb. 18 dargestellten prozentualen Anteile des so genannten *Dritten* und *Vierten Lebensalters* (60- bis 75-Jährigen bzw. jenseits des 75. Lebensjahres) zusammengefasst, wächst der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung der Stadt Schneverdingen von 30 % (2013) auf 44 % im Jahr 2035. Im Heidekreis wird dieser Anteil im Jahr 2035 bei 38 % und im niedersächsischen Durchschnitt bei 32 % liegen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in der Stadt Schneverdingen bis zum Jahr 2035 voraussichtlich ein gegenüber dem Landesschnitt überdurchschnittlich hoher Bedarf an Seniorenwohnungen zu decken ist.

Von den 8.157 Haushalten (Jahr 2011) in der Stadt Schneverdingen lag der Anteil jener Haushalte, in denen nur Senioren/-innen wohnten, bereits bei 25 % (siehe Abb. 19).

⁵ altengerechte, barrierefreie, vorzugsweise zentrumsnahe Wohnungen mit und ohne bedarfsgerechtem und individuellem Betreuungsservice

Haushalte im regionalen Vergleich nach Seniorenstatus eines Haushalts -in %-
Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

Seniorenstatus eines privaten Haushalts	Regionale Einheiten				
	Schneverdingen, Stadt	Landkreis Soltau- Fallingb.otel	Statistische Region Lüneburg	Niedersachsen	Deutschland
	%	%	%	%	%
Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	25,0	22,9	22,4	22,2	22,0
Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren	10,7	10,7	10,7	9,7	8,9
Haushalte ohne Senioren/-innen	64,3	66,5	67,0	68,1	69,1

Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011.

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Abbildung 19: Seniorenstatus privater Haushalte
Quelle: LSN 2014: <https://ergebnisse.zensus2011.de>

Zur Ermittlung der für den Wohnungsneubaubedarf notwendigen Ausweisung von Wohnbauflächen in Neubaugebieten oder im Bestand wird der in Abb. 16 enthaltene Verteilschlüssel „Wohnungen je Gebäudeart“ zur Orientierung angenommen und wie folgt weiter differenziert:

Der zu erwartende zusätzliche Bedarf an Seniorenwohnungen wird berücksichtigt, indem der Anteil an Wohnungen in Reihenhäusern/Mehrfamilienhäusern als Annahme von 20 % (2014) auf 30 % (2030) erhöht wird. Diese Steigerung trägt dem wachsenden Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung (+ 12 % bis zum Jahr 2035) Rechnung.

Die absehbar nachgefragten seniorengerechten Bauformen entsprechen am ehesten dem Baulandbedarf von Reihenhäusern und Hausgruppen mit Gemeinschaftsgarten oder Hofanlagen etc.. Diese Haustypen werden weiter in Reihenhäuser (15%) und Hausgruppen (15%) mit unterschiedlichem Baulandbedarf je Wohneinheit differenziert. Die Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern werden beibehalten. Unberücksichtigt bleibt der Anteil von Wohnungen in sonstigen Gebäuden (Gewerbe/Landwirtschaft).

Der angenommene jeweilige Baulandbedarf der verschiedenen Gebäudearten entspricht Erfahrungswerten, die aus den nachgefragten Grundstücksgrößen in den letzten realisierten Wohnbaugebieten oder z. B. aus Bauanträgen für Mehrfamilienhäuser resultieren.

Gebäudeart	Wohneinheiten		Grundstücksgröße	Nettobauland
	absolut	relativ %		
EFH	146	50	800 m ² je WE	116.800 m ²
DH	58	20	400 m ² je WE	23.200 m ²
MFH als:				
Reihenhaus/Hausgruppe	44	15	300 m ² je WE	13.200 m ²
MFH	44	15	220 m ² je WE	9.680 m ²

292

162.880 m²

Abbildung 20: Szenario A: Wohnbauflächenbedarf 2030
sinkende Einwohnerzahl / ohne Innenentwicklung

Bei Ermittlung des zusätzlichen Netto-Wohnbaulandbedarfs (Ziel A) in Höhe von ca. 16,2 ha wurde die Förderung der Bestandsentwicklung (Ziel B) und die damit intendierte mögliche Reduzierung der Neuausweisung von Bauflächen im freien Landschaftsraum noch nicht berücksichtigt.

Der Bedarfsanalyse liegt die Annahme zugrunde, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf ca. 18.110 EW sinken wird (Szenario A). Weitere Szenarien, die den Wohnbaulandbedarf bei stagnierender oder auch steigender Bevölkerungszahl aufzeigen und Potentiale der Innenentwicklung berücksichtigen, werden im Kapitel 10 wiedergegeben.

Die Potentiale einer Innenentwicklung werden im Folgenden Kapitel 9 aufgezeigt.

9. FÖRDERUNG VON BESTANDSENTWICKLUNGEN (ZIEL B)

Innenentwicklung kann durch den Bau von neuen Gebäuden in integrierten Lagen, d. h. auf Brach- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches oder durch An- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfolgen. Während im ersten Fall die Flächen das Potential für neue Wohngebäude ausmachen, kann im zweiten Fall eine Innenverdichtung auch über Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden betrieben werden. Hierunter fallen auch der Ersatz nicht mehr zukunftsfähiger Gebäude durch Neubau (ggf. mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten) sowie die Umstrukturierung bestehender Gebäude, wie Teilung von Wohneinheiten im Bestand oder die Ergänzung von Wohneinheiten durch An- und Ausbau.

Bei der Ermittlung der Potentiale der Innenentwicklung der Stadt Schneverdingen werden die folgenden Konstellationen differenziert:

Typ 1 Innenbereichslagen, für die bislang kein verbindlicher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt wurde, die aufgrund ihrer Größe z. B. nicht als Baulücken anzusprechen sind, nicht unmittelbar gemäß § 34 BauGB bebaut werden können (z. B. rückwärtige Gartenbereiche) oder die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung fachrechtlichen Beschränkungen unterliegen, wie insbesondere als Wald gem. NWaldLG zu bewertende Flächen.

Zur Mobilisierung solcher Potentiale ist in der Regel die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen gem. § 30 BauGB notwendig.

Typ 2 Innenbereichslagen, für die ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtverbindlich die Baumöglichkeiten bestimmt, diese jedoch nicht umsetzbar sind, da notwendige Flächen, wie z. B. für die Herstellung von Erschließungsanlagen, nicht verfügbar sind.

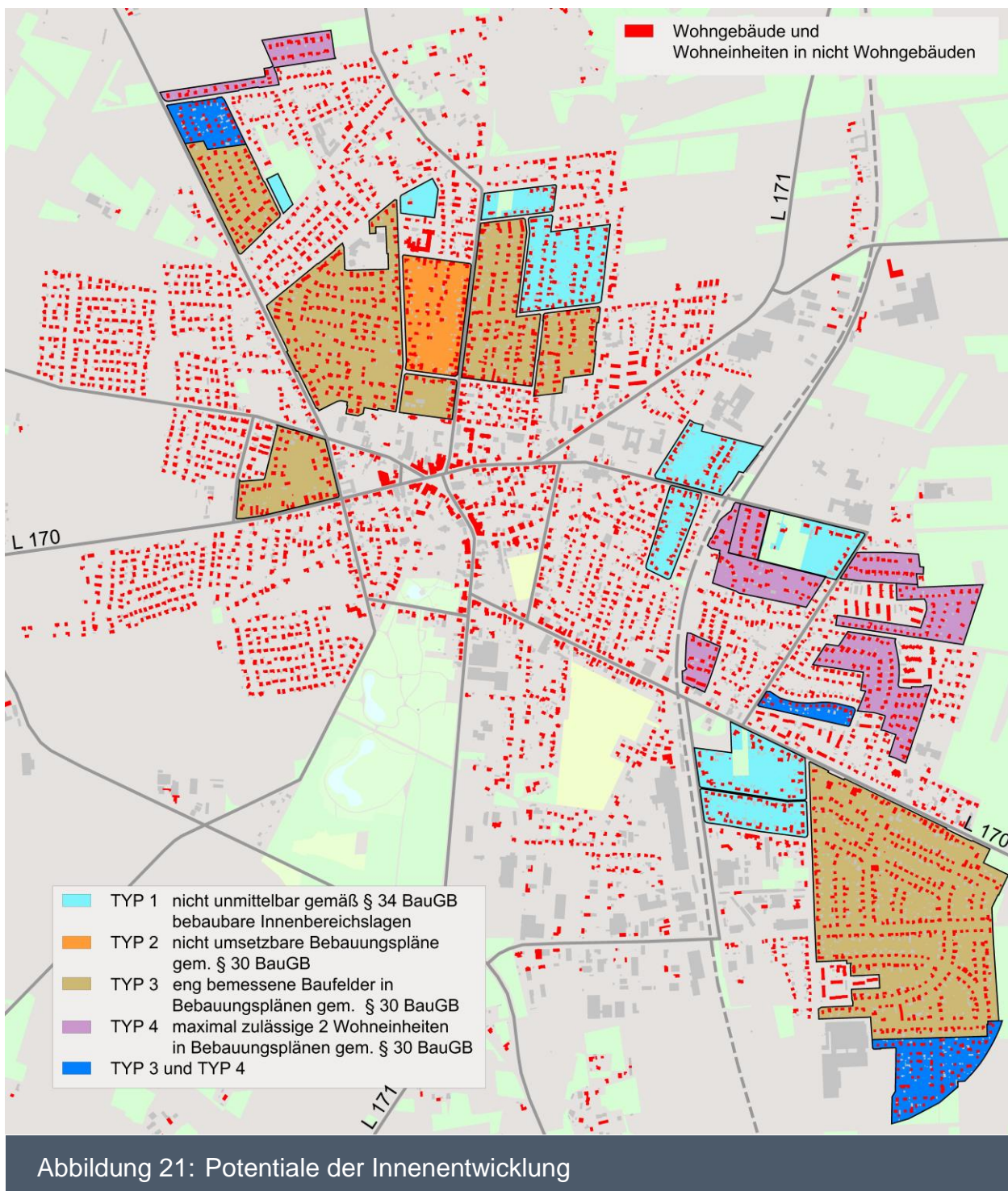
In diesen Fällen ist die Aufgabe/Änderung von Bebauungsplänen notwendig.

Typ 3 Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB, die aufgrund der Festsetzung von eng geschnittenen Baufeldern (Baugrenzen) nur zum Teil überbaubar sind. In erster Linie sind dies Baugrundstücke in älteren Bebauungsplänen, mit denen das städtebauliche Ziel verfolgt wurde, in rückwärtigen Grundstücksteilen große zusammenhängende und nicht überbaute Gartenbereiche zu entwickeln.

Zur Schaffung weiterer Baugrundstücke (z. B. Pfeifenkopfgrundstücke) oder auch zur Ermöglichung von größeren Ersatzbauten oder Anbauten an den Gebäudebestand ist die Änderung betreffender Bebauungspläne notwendig.

Typ 4 Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB, für die die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 WE begrenzt ist.

Um in diesen Baugebieten eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist ebenfalls die Änderung dieser getroffenen Festsetzungen notwendig.



Die aufgezeigten Potentialtypen wurden dahingehend näher geprüft, inwieweit zusätzliche Baugrundstücke (BG) über eine Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden können (siehe Anhang der Analyse):

TYP 1:	79	BG
TYP 2:	5	BG
TYP 3:	62	BG
TYP 4:	-	(nicht flächenwirksam)
TYP 3 und 4:	35	BG

Um die aufgezeigten Innenentwicklungspotentiale realisieren und umsetzen zu können, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Besitzer und der Nachbarschaft entscheidend. Die ermittelten Potentialflächen befinden sich ausnahmslos in Privateigentum. Die von der Stadt Schneverdingen verfolgte Innenverdichtung kann insofern nur in Übereinstimmung mit den persönlichen Interessenlagen der Grundstückseigentümer und Anlieger durchgeführt werden.

Bevor notwendige Bauleitplanverfahren zur Änderung des bestehenden Planungsrechts durchgeführt werden, ist die Bereitschaft und das Interesse zu prüfen, denkbare Baugrundstücke entweder selbst zu nutzen oder für eine Bebauung durch Dritte zur Verfügung zu stellen. Gegen eine Mehrheit der betroffenen Eigentümer sollte keine Durchführung entsprechender Verfahren eingeleitet werden. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht mit einer klaren überwiegenden Zustimmung zu einer derartigen Bebauungsplanänderung zu rechnen.

Die aufgezeigten Verdichtungspotentiale sind vor diesem Hintergrund weiter zu differenzieren und zu bewerten. Prioritär sollen bis zum Jahr 2030 solche Potentialflächen weiter geprüft und soweit möglich in Bauleitplanverfahren überführt werden,

- auf denen aufgrund von Flächenzusammenhang und Flächengröße mindestens 5 beisammen liegende Baugrundstücke neugebildet werden können und
- die bereits über eine geeignete verkehrliche Erschließung verfügen oder deren Erschließung über Bauleitplanung vorbereitet werden kann.

Priorität 1 erhalten die Potentiale:

TYP 1: Nr. 1 - Nr. 4 und Nr. 9 (insg. ca. 49 Baugrundstücke)
 TYP 3: Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 (insg. ca. 19 Baugrundstücke)
 TYP 3 u. 4: Nr. 2 und Nr. 3 (insg. ca. 20 Baugrundstücke)

Priorität 2 erhalten die Potentiale:

TYP 1: Nr. 5 - Nr. 8 (insg. ca. 30 Baugrundstücke)
 TYP 2: Nr. 1 (ca. 5 Baugrundstücke)
 TYP 3: Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 6 (ca. 49 Baugrundstücke)
 TYP 4: Nr. 1 - Nr. 7 (nicht flächenwirksam)
 TYP 3 u. 4: Nr. 1 (5 Baugrundstücke)

Bei den Typen 1.5 - 1.8 handelt es sich um gewachsene Baugebiete mit zum Teil sehr großen zusammenhängenden Gärten in rückwärtigen Bereichen, die von einer Hauptnutzung (Wohnen) freigehalten sind. Die Baublöcke sind meist allseitig von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umschlossen. Die Blockinnenbereiche eignen sich insbesondere für Anbauten an bestehende Wohngebäude. Bei entsprechenden Grundstückstiefen sind die Blockinnenbereiche aber oft auch für weitere freistehende Wohnhäuser geeignet. Die Erschließung dieser Innenbereiche kann in der Regel nur zwischen den vorhandenen Wohngebäuden angelegt werden (Pfeifenkopf).

Eine Realisierung dieser Potentialtypen ist davon abhängig, inwieweit die Interessen der Eigentümer (meist mehr als 25 pro Baublock) ausgeglichen werden können.

Bauleitplanungen sind nur angestrebt, wenn die Bereitschaft zur Innenentwicklung besteht bzw. keine Spannungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Sinngemäß gilt diese Einstufung auch für die Potentialtypen 3.1 - 3.3 und 3.6., nur dass in diesen Fällen die in Bebauungsplänen festgesetzten engen Baufelder erweitert werden sollten, um weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Für die Potentialfläche 2.1 gibt der Bebauungsplan SVD Nr. 13 aus dem Jahr 1966 die bauliche Entwicklung vor. Seit seiner Aufstellung ist dieser Bebauungsplan in seinem südlichen Geltungsbereich nicht umsetzbar, da notwendige Grundstücke für die Herstellung von Straßenverkehrsflächen nicht zur Verfügung stehen. Für eine Umplanung ist ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den betroffenen Grundeigentümern zu erwarten, da bisherige Bestrebungen zur Änderung des Bebauungsplanes erfolglos verliefen.

Bei dem Typ 4 handelt es sich um Bebauungspläne, in denen eine festgesetzte Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude aufgehoben werden soll, um künftig auch andere Gebäude und zeitgemäße Wohnformen zuzulassen. In welchem Maße Grundstückseigentümer von dieser erweiterten Baumöglichkeit Gebrauch machen werden, ist nur schwer abzuschätzen.

Eine weitergehende Prüfung der mit Priorität 2 versehenen Potentiale soll erst nach einer Abarbeitung der Potentiale der Priorität 1 durchgeführt werden.

Zusammengefasst besteht für die mit Priorität 1 versehenen Potentialtypen die Chance, ca. 90 Baugrundstücke zu aktivieren. Unter Anwendung des bereits angewendeten Verteilungsschlüssels entspricht dies ca. 167 Wohneinheiten.

Gebäudeart	Baugrundstücke		Wohneinheiten
	absolut	relativ %	
EFH	45	50	45
DH	17	20	34
MFH als:			
Reihenhaus/Hausgruppe	14	15	37
MFH	14	15	51
	90		167

Abbildung 22: Wohneinheiten durch Innenentwicklung

Die Stadt Schneverdingen geht nach realistischer Einschätzung davon aus, dass von den 10 Innenverdichtungspotentialen der Priorität 1 bis zum Jahr 2030 max. 50 % umgesetzt werden können. Für die angestrebte Förderung der Bestandsentwicklung und Reduzierung der Neuausweisung von Bauflächen im freien Landschaftsraum (Ziel B) werden daher zunächst nur 45 Baugrundstücke (50%) mit ca. 83 Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Sollten sich im Verlauf des Planungsprozesses Hemmnisse bei der Umsetzung der Potentiale ergeben, soll sukzessive auch mit einer weiteren Prüfung und ggf. Realisierung der weiteren Potentialtypen 2 begonnen werden.

10. SZENARIEN ZUR NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAULAND

Szenario B - Sinkende Einwohnerzahl

Wie in Szenario A (vgl. Kap. 8.2) wird auch in dem Szenario B davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf ca. 18.110 EW sinken wird. Der bereits in Kapitel 6 ermittelte Bedarf von 292 Wohneinheiten wird nunmehr um 83 Wohneinheiten, für die eine Realisierung über eine Innenverdichtung angestrebt ist (vgl. Kap. 9), auf 209 WE reduziert. Gegenüber Szenario A birgt das Innenentwicklungspotential die Möglichkeit, die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen von 16,2 ha auf 11,7 ha Nettobauland zu reduzieren.

Gebäudeart	Wohneinheiten		Grundstücksgröße	Nettobauland
	absolut	relativ %		
EFH	105	50	800 m ² je WE	84.000 m ²
DH	42	20	400 m ² je WE	16.800 m ²
MFH als:				
Reihenhaus/Hausgruppe	31	15	300 m ² je WE	9.300 m ²
MFH	31	15	220 m ² je WE	6.820 m ²
	209			116.920 m²

Abbildung 23: Szenario B: Wohnbauflächenbedarf 2030
sinkende Einwohnerzahl / mit Innenentwicklung

Szenario C - Konstante Einwohnerzahl

Das Szenario C erfolgt unter der Annahme, dass die Einwohnerzahl von 18.930 EW im Jahre 2015 bis zum Jahr 2030 konstant bleibt. Mit einer Abnahme der Belegungsdichte von 2,07 (2014) auf 1,98 EW/WE (- 4,5 % bis 2030, vgl. Abb. 10) errechnet sich ein Bedarf von ca. 9.561 WE bis zum Jahr 2030 (18.930 EW / 1,98 EW/WE). Abzüglich des Wohnungsbestandes von 8.729 WE (2014) resultiert ein Neubedarf von 832 Wohneinheiten für das gesamte Stadtgebiet Schneverdingen.

Der Anteil neuer Wohneinheiten in den Ortschaften wird in dieser Berechnung auf 10 % reduziert (83 WE). In Szenario A wurden für die Ortschaften 65 WE (15 %) angesetzt. Abzüglich der Wohneinheiten in den Ortschaften und den möglichen Anteilen von Erweiterungsbauten im Bestand (- 15 %) sowie Baulückenschließungen (22 WE) und einer Innenverdichtung (83 WE) ist von einem Bedarf von ca. 569 neuen Wohneinheiten im Kernort auszugehen. Wie in Abb. 24 dargestellt, errechnet sich ein Bedarf an zusätzlichem Nettowohnbauland in Neubaugebieten von ca. 31,8 ha.

Gebäudeart	Wohneinheiten		Grundstücksgröße	Nettobauland
	absolut	relativ %		
EFH	285	50	800 m ² je WE	228.000 m ²
DH	114	20	400 m ² je WE	45.600 m ²
MFH als:				
Reihenhaus/Hausgruppe	85	15	300 m ² je WE	25.500 m ²
MFH	85	15	220 m ² je WE	18.700 m ²

569

317.800 m²

Abbildung 24: Szenario C: Wohnbauflächenbedarf 2030
konstante Einwohnerzahl / mit Innenentwicklung

Szenario D - Moderates Wachstum

Das Szenario D unterstellt einen entgegen gängiger Prognosen eintretenden Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 500 EW bis zum Jahr 2030. Es wird ein Zuwachs von 18.930 EW auf 19.430 EW angenommen (+ 2,6 %). Mit einer Abnahme der Belegungsdichte von 2,07 (2014) auf 1,98 EW/WE (- 4,5 %, vgl. Abb. 10) errechnet sich ein Bedarf von ca. 9.814 WE bis zum Jahr 2030 (19.430 EW / 1,98 EW/WE). Abzüglich des Wohnungsbestandes von 8.729 WE (2014) resultiert ein Neubedarf von 1.085 Wohneinheiten für das gesamte Stadtgebiet Schneverdingen. Abzüglich eines verringerten Anteils an Wohneinheiten in den Ortschaften (8 % = 87 WE) und bereinigt um die möglichen Anteile von Erweiterungsbauten im Bestand (- 8 %) sowie Baulückenschließungen (22 WE) und einer Innenverdichtung (83 WE) ist von einem Bedarf von ca. 813 neuen Wohneinheiten im Kernort auszugehen.

Gebäudeart	Wohneinheiten		Grundstücksgröße	Nettobauland
	absolut	relativ %		
EFH	407	50	800 m ² je WE	325.600 m ²
DH	162	20	400 m ² je WE	64.800 m ²
MFH als:				
Reihenhaus/Hausgruppe	122	15	300 m ² je WE	36.600 m ²
MFH	122	15	220 m ² je WE	26.840 m ²

813

453.840 m²

Abbildung 25: Szenario D: Wohnbauflächenbedarf 2030
moderater Bevölkerungsanstieg / mit Innenentwicklung

Gegenüberstellung

In der nachstehenden Abbildung 26 werden die in den Szenario A – D aufgezeigten Entwicklungsperspektiven zusammengefasst und gegenübergestellt.

Nr.	Scenario	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Einwohnerzahl	Neubedarf Wohnflächen Gesamt	Kernort	Ortschaften % von Nr.2	An- u. Umbauten im Altbestand % von Nr. 3	Bedarfsdeckung Wohnflächen Kernort	Baulückenschließung	Innenentwicklung	Neuausweisung Nr. 3-6-8-9	Neuausweisung netto (ha)	Neuausweisung brutto (ha) Nr. 11 x 1,25	
A	Sinkende Einwohnerzahl ohne Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56	56	(15%)	22	0	292	16,2	20,3
B	Sinkende Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.110	435	370	65 (15%)	56	56	(15%)	22	83	209	11,7	14,6
C	Konstante Einwohnerzahl mit Innenentwicklung	18.930	832	749	83 (10%)	75	75	(10%)	22	83	569	31,8	39,8
D	moderater Bevölkerungsanstieg mit Innenentwicklung	19.430	1.085	998	87 (8%)	80	80	(8%)	22	83	813	45,4	56,8

In Kapitel 8.1 wurden die Potentialflächen für eine weitere Wohnbauentwicklung aufgezeigt. Die Flächen mit der Priorität 1 haben insgesamt eine Größe von ca. 46 ha Bruttowohnbauland. Rund 37,6 ha potentielles Bruttowohnbauland sind mit der Priorität 2 versehen.

Sofern Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich durchgeführt werden können, besteht ein Bedarf von ca. 14,6 ha Bruttowohnbauflächen trotz einer unterstellten abnehmenden Einwohnerzahl (18.110 EW). Dies macht einen Anteil von ca. 32 % an Potentialflächen der Priorität 1 aus. Realistisch geht die Stadt Schneverdingen davon aus, das bis zum Zieljahr 2030 maximal 50 % der Potentialflächen der Priorität 1 für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen werden (23 ha), da diese Flächen entweder noch länger in landwirtschaftlichem Betriebsvermögen liegen, landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zur Umnutzung signalisieren.

Unter der Annahme einer von der Stadt Schneverdingen als Ziel verfolgten konstanten Einwohnerzahl (18.930 EW) würden bereits 86 % der Potentialflächen der Priorität 1 (ca. 46 ha) für eine Wohnbaulandausweisung in Anspruch genommen werden müssen. Aufgrund der geschilderten Verfügbarkeit der Flächen (ca. 23 ha) geht die Stadt Schneverdingen davon aus, noch innerhalb des Zeitraumes bis 2030 auch mit einer bedarfsgerechten Entwicklung der Potentialflächen der Priorität 2 zu beginnen.

Sollte ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen einsetzen (Szenario D), wird eine Entwicklung der Potentialflächen der Priorität 2 unumgänglich.

In jedem Fall sollen die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Korridore (Priorität 1 und 2) von anderen bauleitplanerischen Festsetzungen oder von Zielen der Raumordnung freigehalten werden, die eine Entwicklung zu Wohnbauflächen erschweren oder unmöglich machen.

Abbildung 26: Entwicklungsszenario A - D

11. ANHANG

Potentialflächendifferenzierung

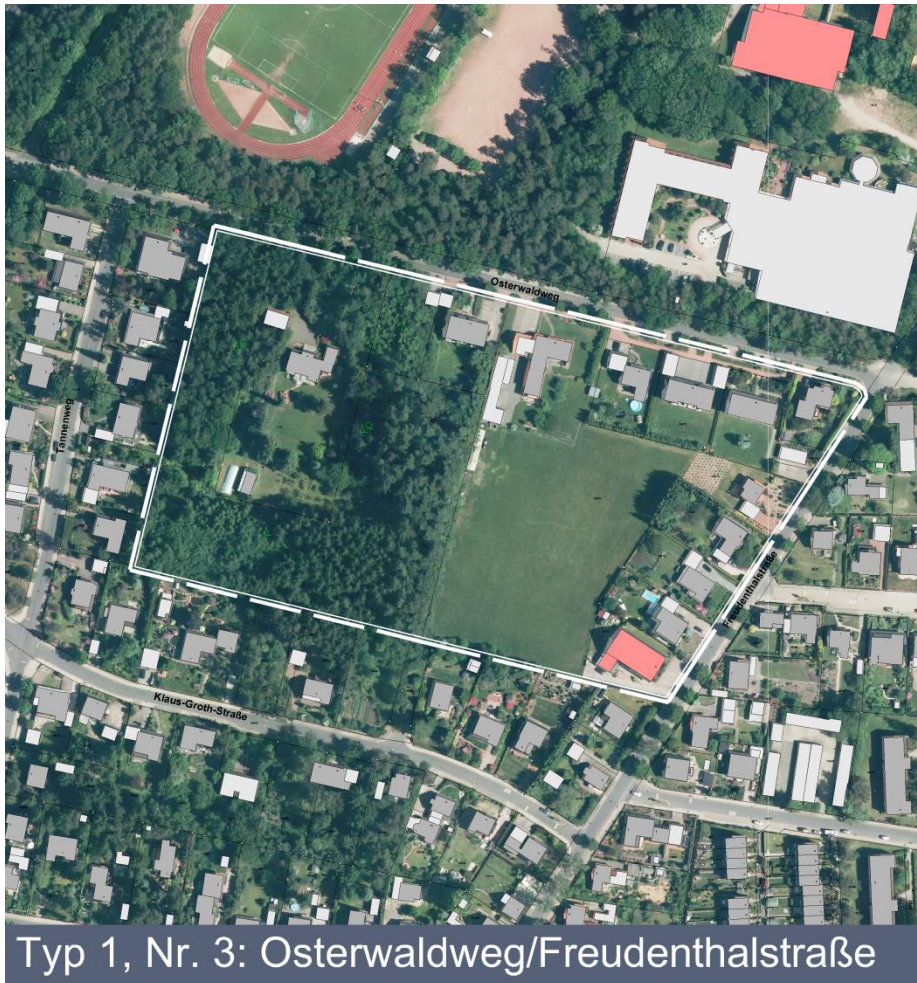


Typ 1, Nr. 1: Buchweizenkamp/Hasenwinkel

TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	1	
Lage/Bezeichnung	Buchweizenkamp/Hasenwinkel	
FNP	Fläche für Wald	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Tannenschonung	
Fläche	4.622	m ²
Baugrundstücke / WE	6	BG
Besonderheiten	ggf. Waldumwandlung, Erschließung gesichert	
Bauleitplanverfahren:		

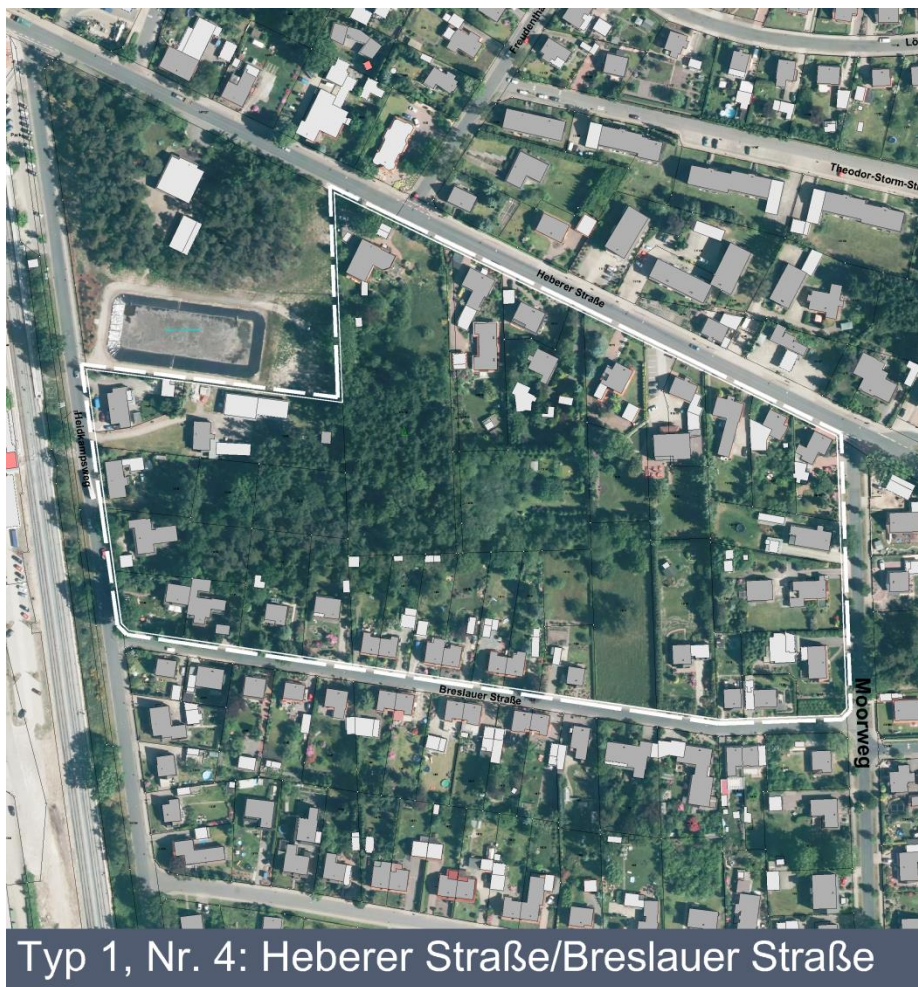


TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	2	
Lage/Bezeichnung	Heckenweg/Rosenstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung / Wald	
Fläche	19.412	m ²
Baugrundstücke / WE	5	BG inkl. rückwärtiger Baumöglichkeiten
Besonderheiten	Waldumwandlung, Erschließung gesichert	
Bauleitplanverfahren:		



Typ 1, Nr. 3: Osterwaldweg/Freudenthalstraße

TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	3	
Lage/Bezeichnung	Osterwaldweg/Freudenthalstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung / Wald	
Fläche	45.854	m ²
Baugrundstücke / WE	15	BG inkl. rückwärtiger Baumöglichkeiten
Besonderheiten	z.T. Waldumwandlung, zusammenhängendes Baugebiet kann über städtisches Flurstück erschlossen werden	
Bauleitplanverfahren:		



Typ 1, Nr. 4: Heberer Straße/Breslauer Straße

TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	4	
Lage/Bezeichnung	Heberer Straße / Breslauer Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung / Wald / Brache	
Fläche	54.962	m ²
Baugrundstücke / WE	15	BG inkl. rückwärtiger Baumöglichkeiten
Besonderheiten	z.T. Waldumwandlung, Erschließung fraglich	
Bauleitplanverfahren:		



Typ 1, Nr. 5: Am Timmerahde/Ostdeutsche Str.

TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	5	
Lage/Bezeichnung	Am Timmerahde / Ostdeutsche Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	43.442	m ²
Baugrundstücke / WE	10	BG sofern innere Erschließung möglich
Besonderheiten	ohne Erschließungsstraße nur Angebotsplanung für Einzelinteressen	
Bauleitplanverfahren:		



TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	6	
Lage/Bezeichnung	Ottostraße / Overbeckstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	67.868	m ²
Baugrundstücke / WE	5	BG nur rückwärtige Baumöglichkeiten
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten	
Bauleitplanverfahren:		



TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	7	
Lage/Bezeichnung	Am Brammer / Schnackenbergstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	26.102	m ²
Baugrundstücke / WE	5	BG nur rückwärtige Baumöglichkeiten
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten	
Bauleitplanverfahren:		



TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	8	
Lage/Bezeichnung	Breslauer Straße / Königsberger Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	34.439	m ²
Baugrundstücke	10	BG nur rückwärtige Baumöglichkeiten
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten	
Bauleitplanverfahren:		



TYP	1	Innenbereichslagen, nicht unmittelbar nach § 34 BauGB bebaubar
Nr.	9	
Lage/Bezeichnung	Feldstraße / Am Dorfteich	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	nein	
Nutzung	Wohnbebauung, private Parkanlage	
Fläche	10.630	m ²
Baugrundstücke	8	BG
Besonderheiten		
Bauleitplanverfahren:		



TYP	2	nicht umsetzbare Bebauungspläne		
Nr.	1			
Lage/Bezeichnung	Hinter den Gärten			
FNP	Wohnbaufläche			
Bebauungsplan	SVD Nr. 13 (1966)			
Nutzung	Wohnbebauung, private Parkanlage			
Fläche	70.110	m ²		
Baugrundstücke	5	BG		
Besonderheiten	Erschließung fraglich, Angebot für Einzelinteressenten			
Bauleitplanverfahren:				



Typ 3, Nr. 1: Roggenkamp/Gerstenstieg

TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern	
Nr.	1		
Lage/Bezeichnung	Roggenkamp / Gerstenstieg		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 23 (1972)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	55.821	m ²	
Baugrundstücke	5	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten nur rückwärtige Anbaumöglichkeiten		
Bauleitplanverfahren:			



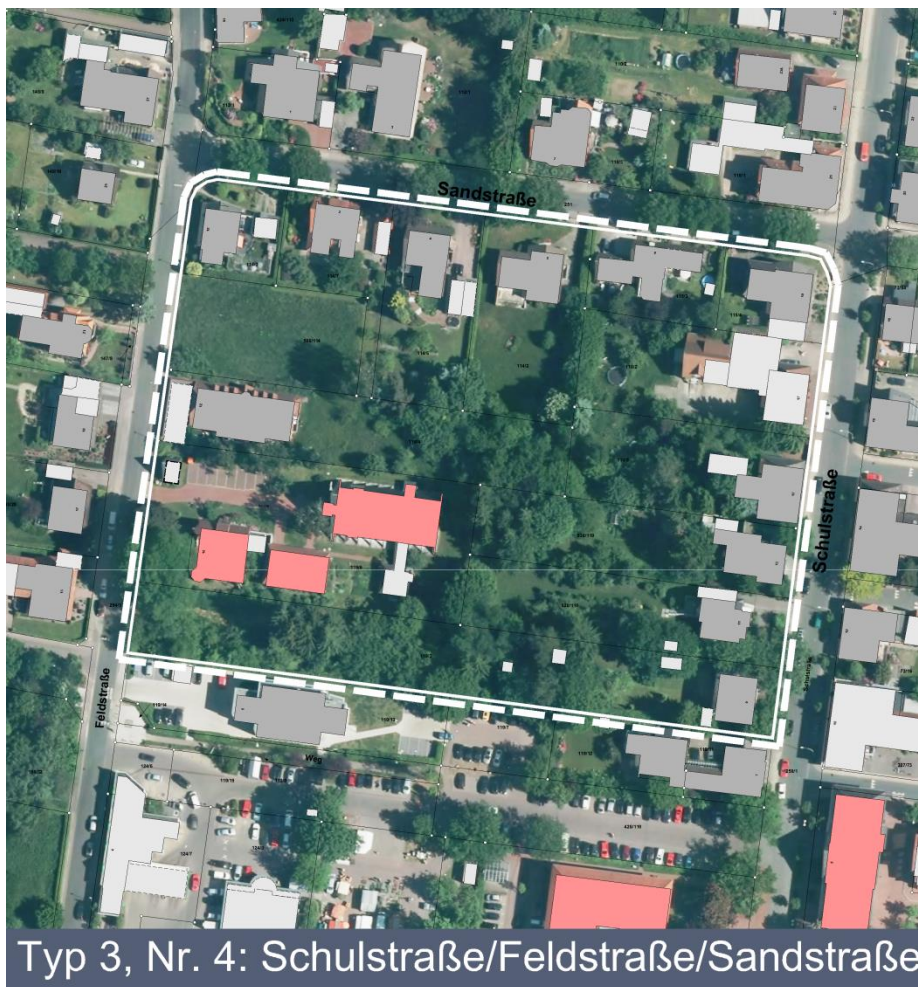
Typ 3, Nr. 2: Inseler Straße/Feldstraße

TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern	
Nr.	2		
Lage/Bezeichnung	Inseler Straße / Feldstraße		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 36 (1982), SVD Nr. 45 (1985)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	172.615	m ²	
Baugrundstücke / WE	5	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten nur rückwärtige Anbaumöglichkeiten		
Bauleitplanverfahren:			

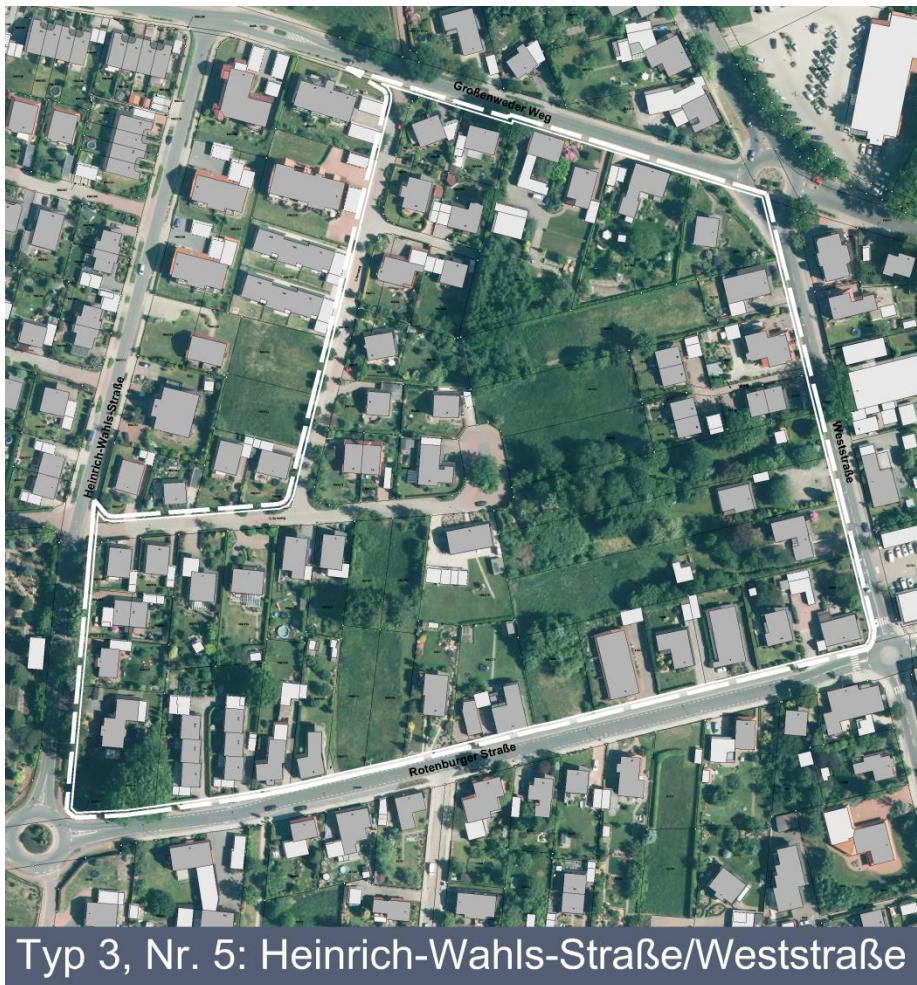


Typ 3, Nr. 3: Schulstraße/Neue Straße

TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern
Nr.	3	
Lage/Bezeichnung	Schulstraße / Neue Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 42 (1981), SVD Nr. 48 (1986)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	94.249	m ²
Baugrundstücke / WE	8	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten überwiegend rückwärtige Anbaumöglichkeiten	
Bauleitplanverfahren:		

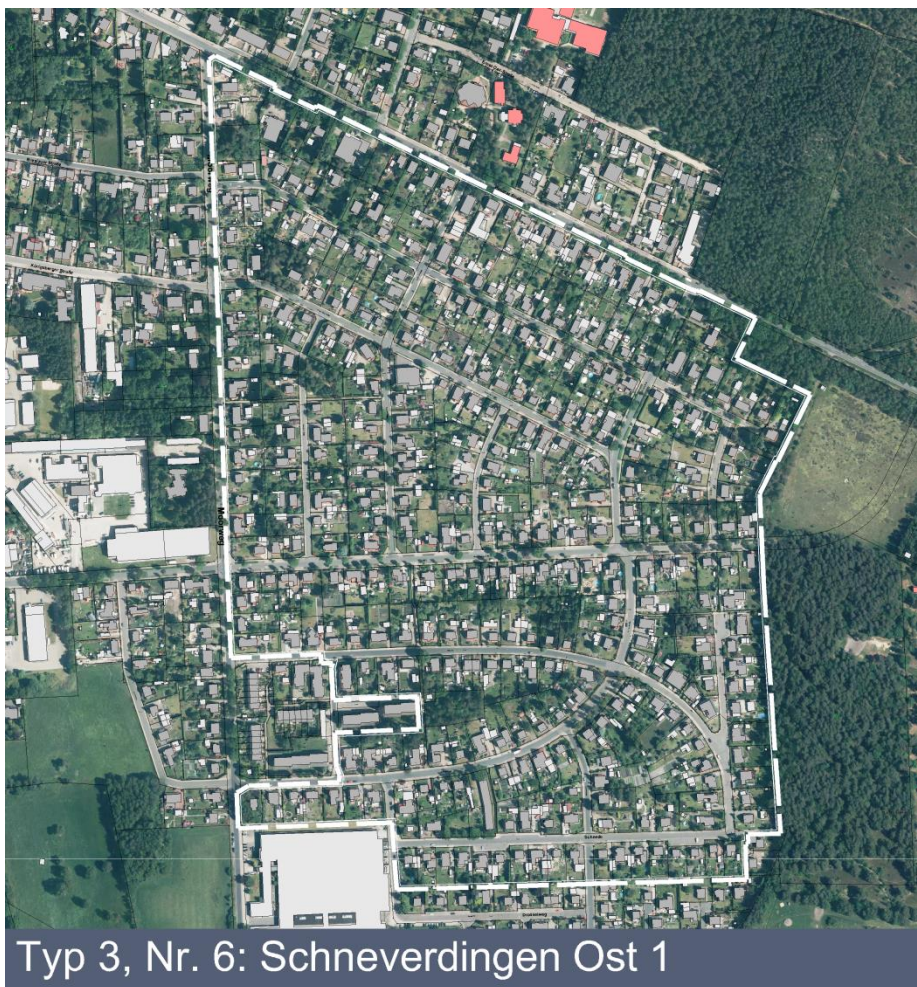


TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern
Nr.	4	
Lage/Bezeichnung	Schulstraße / Feldstraße / Sandstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 22d (1984)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Ziergärten	
Fläche	94.249	m ²
Baugrundstücke / WE	6	BG
Besonderheiten	nur Angebotsplanung für Einzelinteressenten	
Bauleitplanverfahren:		



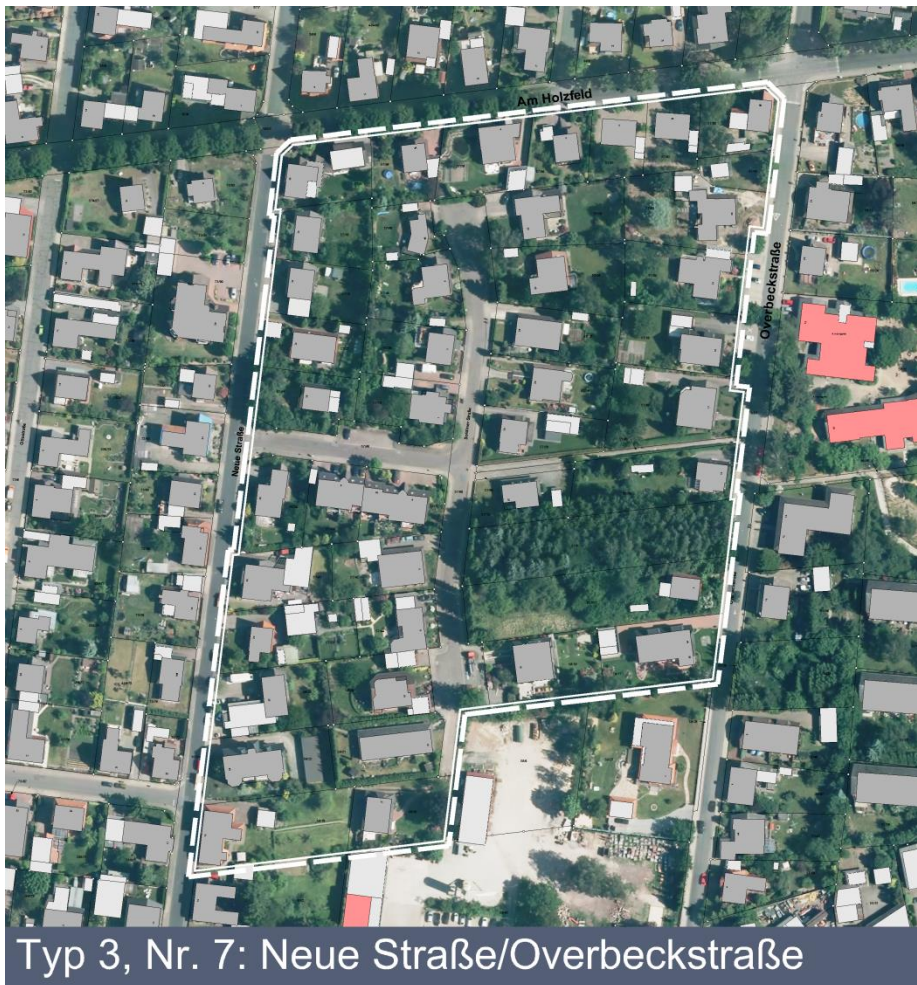
Typ 3, Nr. 5: Heinrich-Wahls-Straße/Weststraße

TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern
Nr.	5	
Lage/Bezeichnung	Heinrich-Wahls-Straße/ Weststraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 61 (1995)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	58.664	m ²
Baugrundstücke / WE	8	BG
Besonderheiten		
Bauleitplanverfahren:		

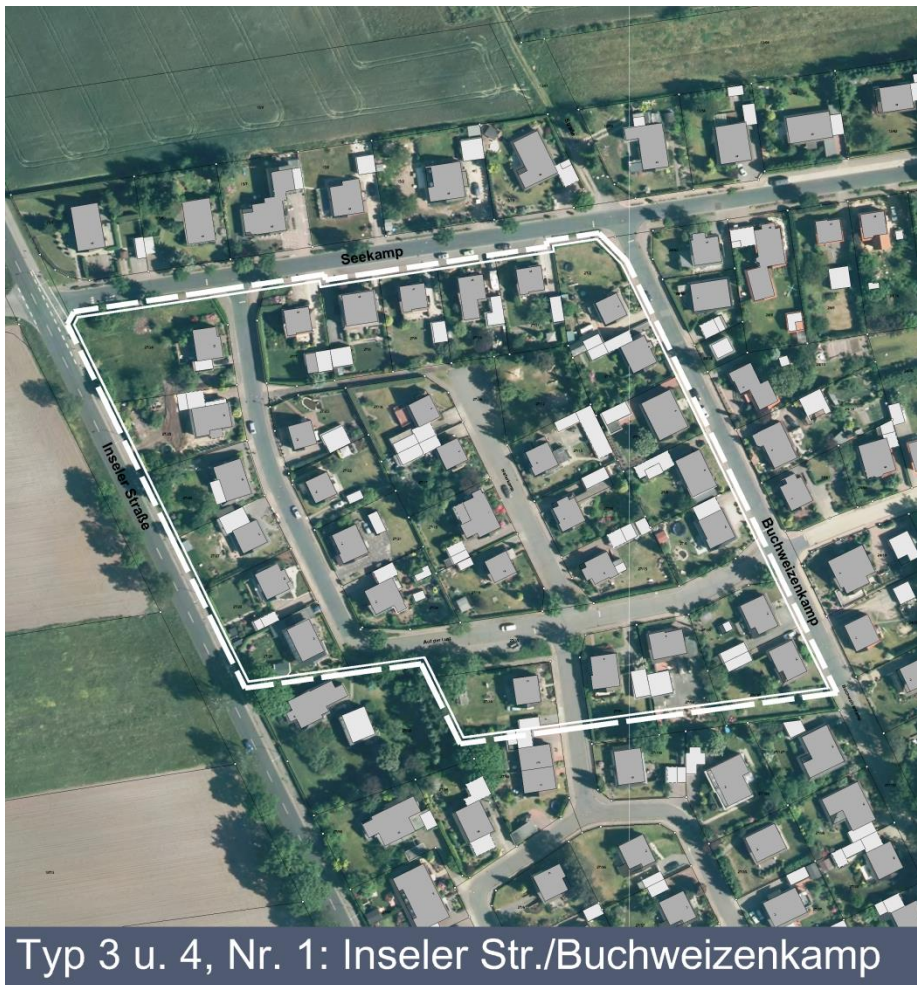


Typ 3, Nr. 6: Schneeverdingen Ost 1

TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern
Nr.	6	
Lage/Bezeichnung	Schneeverdingen Ost 1	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 39 (1984)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	394.994	m ²
Baugrundstücke / WE	25	BG
Besonderheiten		
Bauleitplanverfahren:		

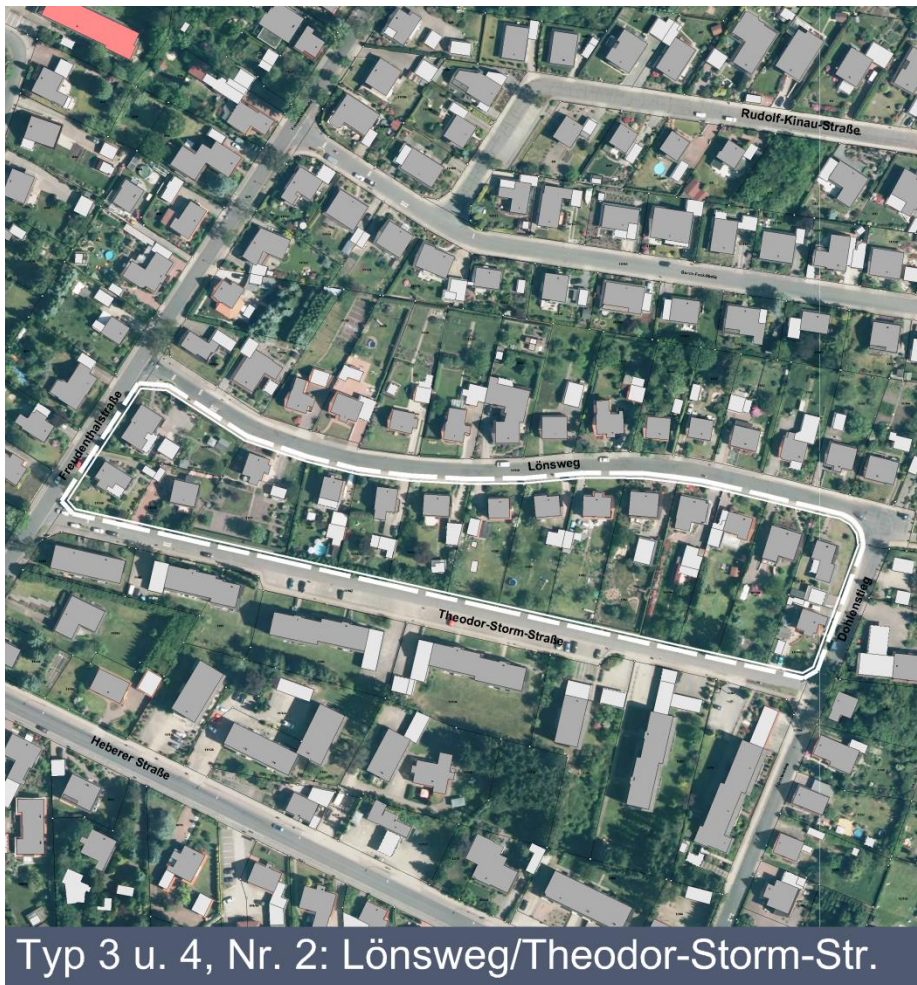


TYP	3	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern
Nr.	7	
Lage/Bezeichnung	Neue Straße / Overbeckstraße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 8 (1964)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	42.687	m ²
Baugrundstücke / WE	5	BG
Besonderheiten		
Bauleitplanverfahren:		



Typ 3 u. 4, Nr. 1: Inseler Str./Buchweizenkamp

TYP	3 und 4	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern und maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	1		
Lage/Bezeichnung	Inseler Straße / Buchweizenkamp		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 6 (1964)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	27.408	m ²	
Baugrundstücke / WE	5	WE	
Besonderheiten			
Bauleitplanverfahren:			

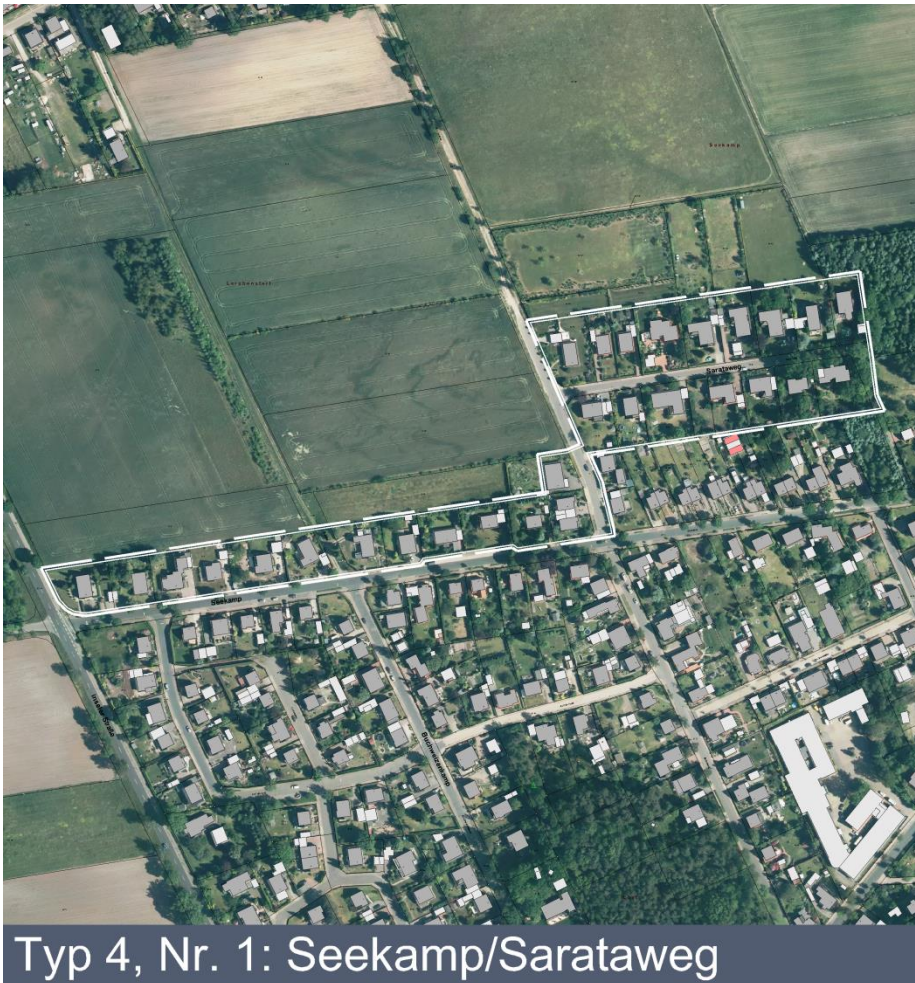


Typ 3 u. 4, Nr. 2: Lönsweg/Theodor-Sturm-Str.

TYP	3 und 4	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern und maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	2		
Lage/Bezeichnung	Lönsweg / Theodor-Sturm-Straße		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 16 (1968)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	15.074	m ²	
Baugrundstücke / WE	10	WE	
Besonderheiten	Erschließung gesichert		
Bauleitplanverfahren:			



TYP	3 und 4	Bebauungspläne mit eng bemessenen Baufeldern und maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	3		
Lage/Bezeichnung	Schneeverdingen Ost 2		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 11 (1967)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	15.074	m ²	
Baugrundstücke / WE	10	WE	
Besonderheiten			
Bauleitplanverfahren:			

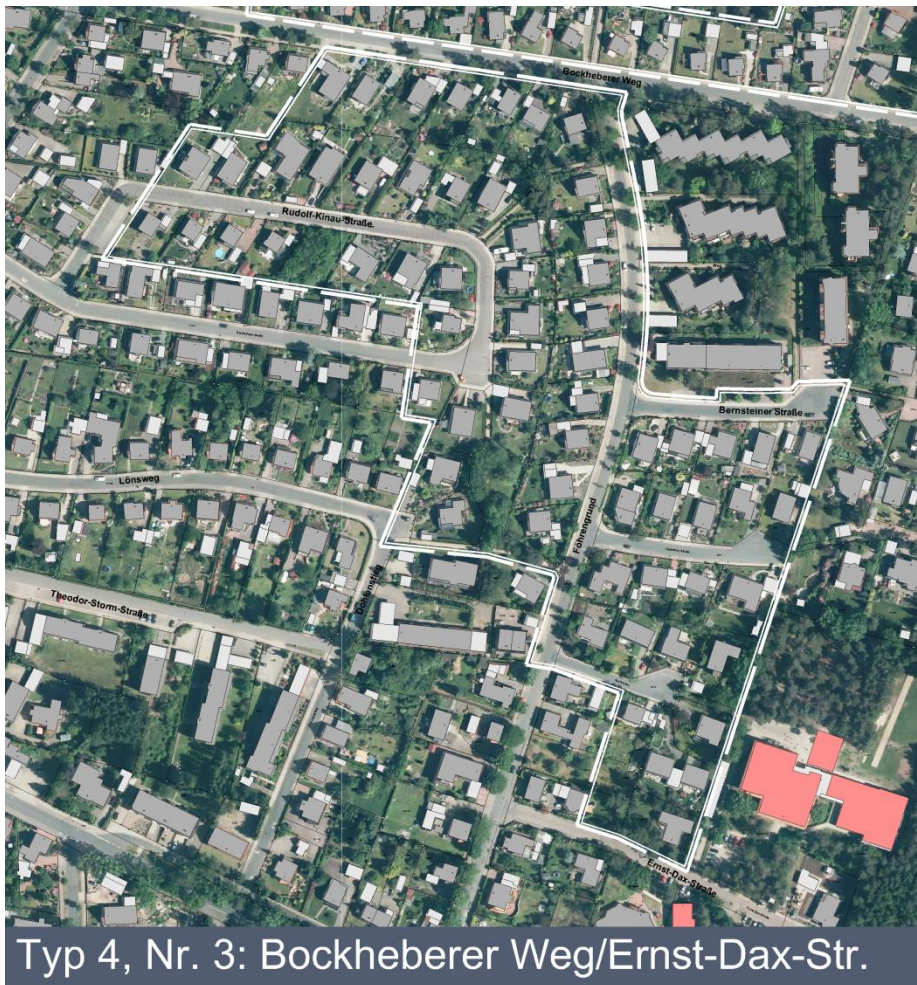


TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	1		
Lage/Bezeichnung	Seekamp/Sarataweg		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 31 (1976)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	32.157	m ²	
Baugrundstücke / WE	-	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung		
Bauleitplanverfahren:			

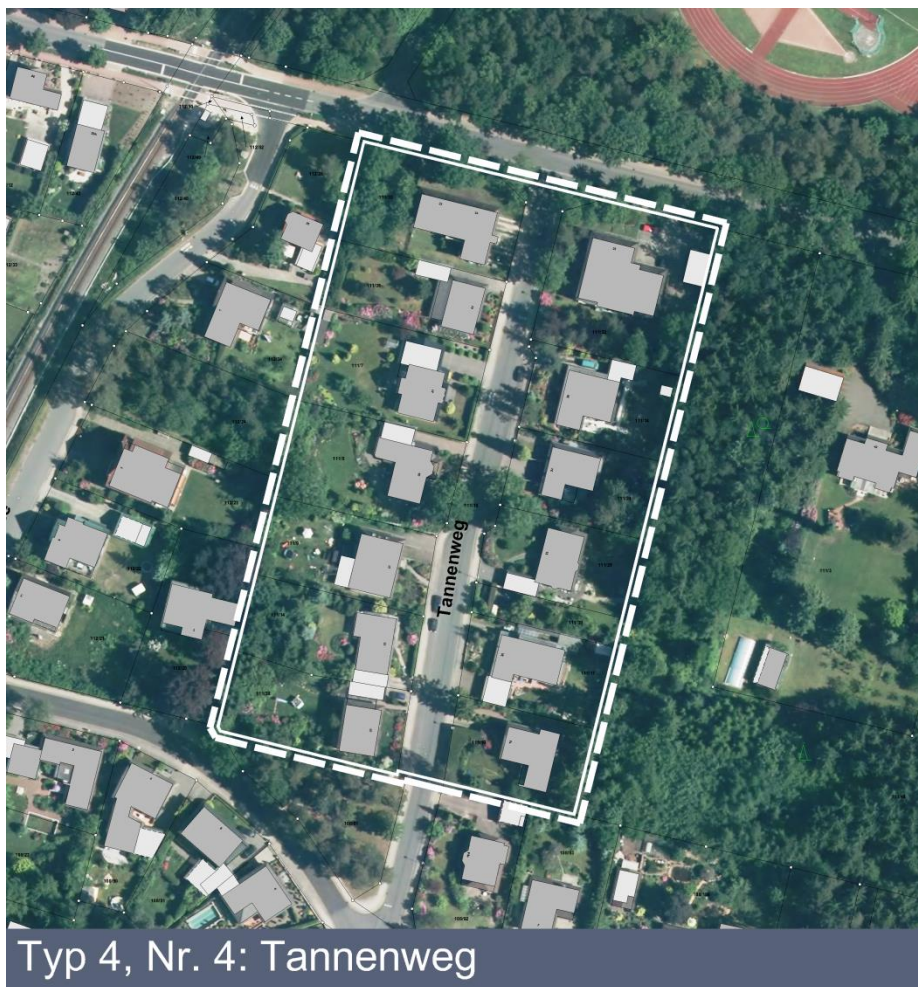


Typ 4, Nr. 2: Tannenweg/Fritz-Reuter-Straße

TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	2		
Lage/Bezeichnung	Tannenweg / Fritz-Reuter-Straße		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 10 (1964)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	14.878	m ²	
Baugrundstücke / WE	-	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung		
Bauleitplanverfahren:			

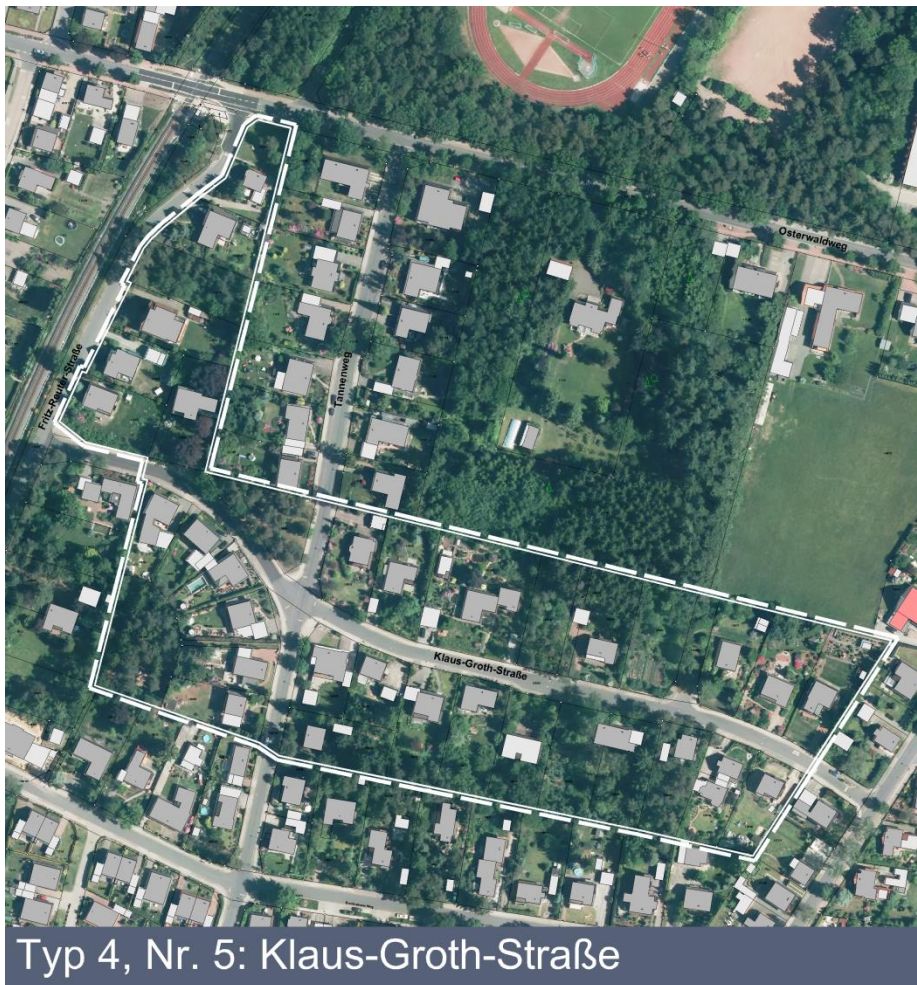


TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude
Nr.	3	
Lage/Bezeichnung	Bockheberer Weg / Ernst-Dax-Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 25 (1973)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	61.082	m ²
Baugrundstücke / WE	-	WE
Besonderheiten		
Bauleitplanverfahren:		



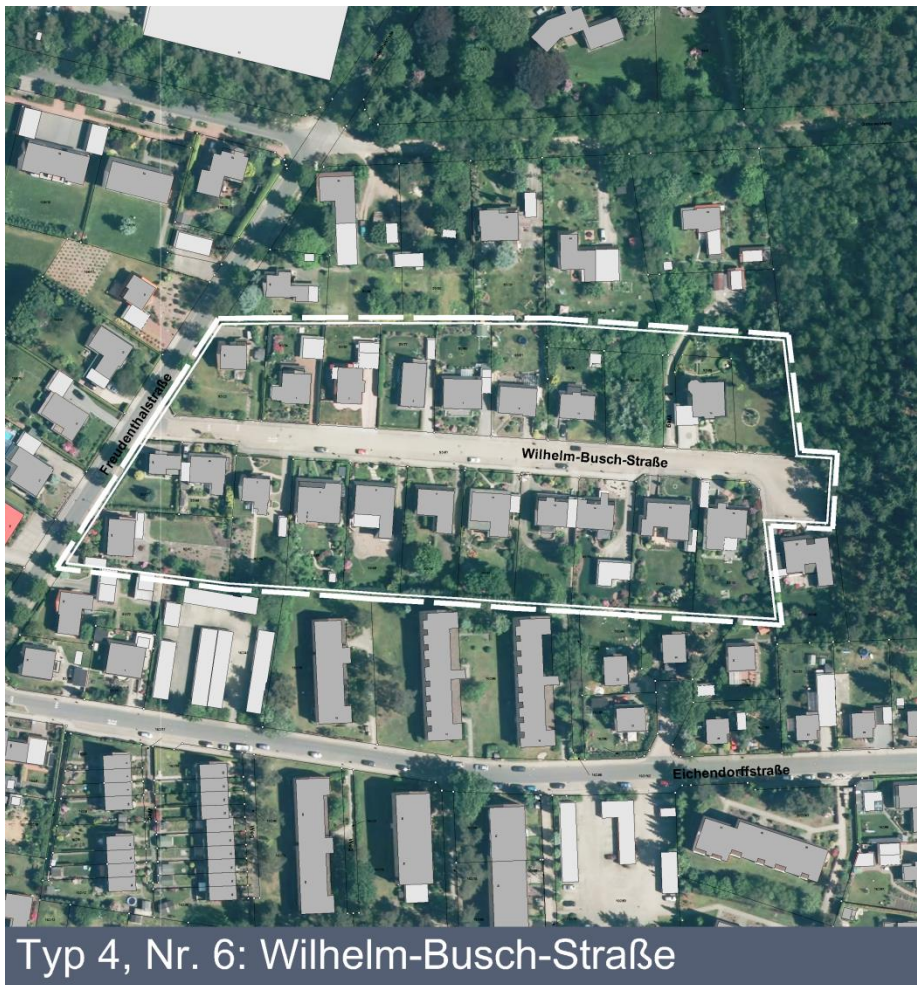
Typ 4, Nr. 4: Tannenweg

TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude	
Nr.	4		
Lage/Bezeichnung	Tannenweg		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 9 (1966)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	15.850	m ²	
Baugrundstücke / WE	-	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung		
Bauleitplanverfahren:			

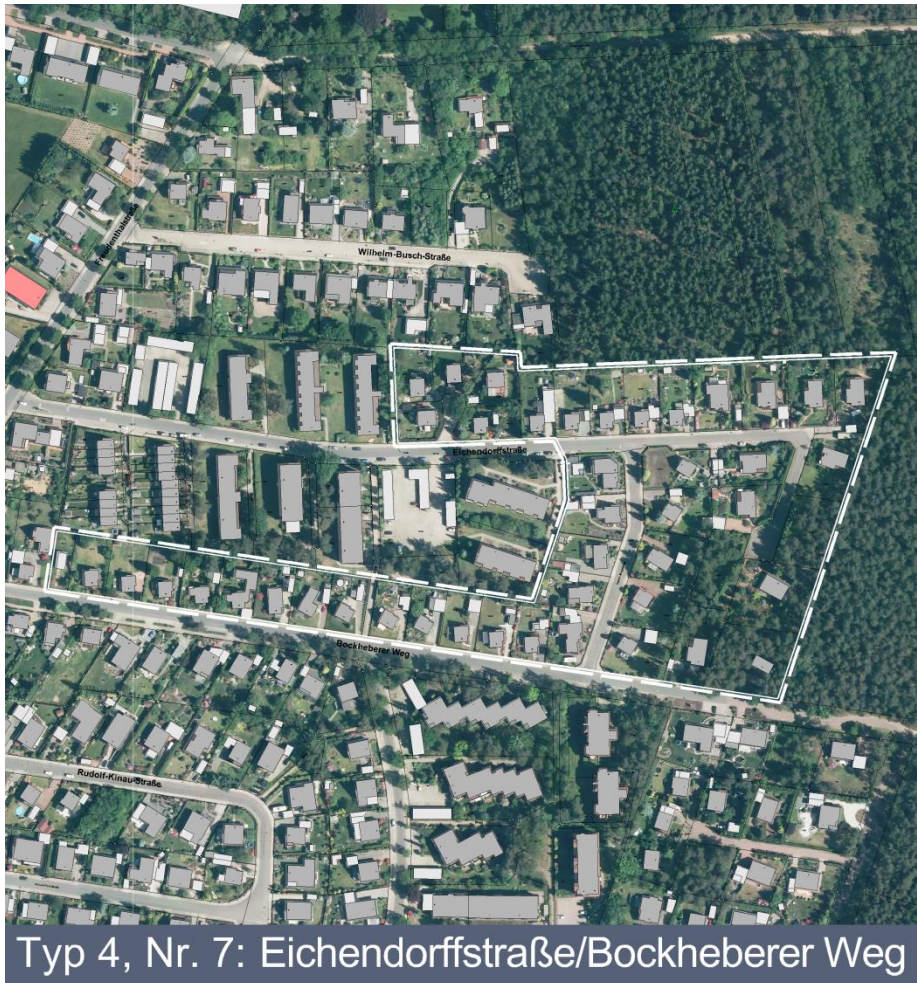


Typ 4, Nr. 5: Klaus-Groth-Strasse

TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude
Nr.	5	
Lage/Bezeichnung	Klaus-Groth-Strasse	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 7 (1964)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	44.770	m ²
Baugrundstücke / WE	-	WE
Besonderheiten	nur Angebotsplanung	
Bauleitplanverfahren:		



TYP	4	Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude
Nr.	6	
Lage/Bezeichnung	Wilhelm-Busch-Straße	
FNP	Wohnbaufläche	
Bebauungsplan	SVD Nr. 14 (1968)	
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten	
Fläche	21.562	m ²
Baugrundstücke / WE	-	WE
Besonderheiten	nur Angebotsplanung	
Bauleitplanverfahren:		



Typ 4, Nr. 7: Eichendorffstraße/Bockheberer Weg

TYP	4		Bebauungspläne mit festgesetzten maximal 2 WE je Wohngebäude
Nr.	7		
Lage/Bezeichnung	Eichendorffstraße / Bockheberer Weg		
FNP	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan	SVD Nr. 5 (1973)		
Nutzung	Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten		
Fläche	41.406	m ²	
Baugrundstücke / WE	-	WE	
Besonderheiten	nur Angebotsplanung		
Bauleitplanverfahren:			