

Fakten zum ALP- Wohnraumversorgungskonzept (WRVK)

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem Wohnraumversorgungskonzept von ALP zugestimmt und beschlossen, es für die nächsten Jahre als Planungsgrundlage anzuerkennen.

Basis für **alle** Berechnungen im dem WRVK von ALP ist der Einwohnerstand am 31.12.2016:
17.780 Einwohner

Samtgemeinde (SG):
17.780 Einwohner lebten zu diesem Zeitpunkt in 8.797 Wohnungen

8.797 Wohnungen in der SG:
3.959 davon in EFH/ZFH und
4.838 in MFH

Für die Erstellung der Wohnungsmarktprognose bis 2025 bzw. 2035 zieht ALP zwei Szenarien heran:

Basis-Szenario:

Das Basis-Szenario geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus.

- Konstante Geburtenentwicklungen im Prognosezeitraum
- ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus, jedoch im geringeren Maße als bisher.
- Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen.

Oberes Szenario:

Im Gegensatz zum Basis-Szenario wird im Oberen Szenario von einer höheren Zuwanderung ausgegangen. Zentrale Annahme ist, dass sich

- die Arbeitsmarktsituation vor Ort weiter positiv entwickelt,
- der Druck aus der Region Hannover weiterhin hoch bleibt
- und durch Maßnahmen zur Flächenentwicklung weiterhin Zuzüge generiert werden können.

Auf Basis verschiedener Berechnungsgrundlagen wurde eine Wohnungsmarktprognose für die Samtgemeinde erstellt:

Ersatzbedarf Samtgemeinde
bis 2025: 200 Wohnungen
bis 2035: 420 Wohnungen

Summendifferenzen werden im WRVK nicht erläutert

Summendifferenzen werden im WRVK nicht erläutert

Zusatzbedarf Basis-Szenario
bis 2025: 300 Wohnungen
bis 2035: 410 Wohnungen

Zusatzbedarf Oberes Szenario
bis 2025: 460 Wohnungen
bis 2035: 720 Wohnungen

Daraus ergibt sich in Summe ein Neubaubedarf in der Samtgemeinde von

Neubaubedarf Basis-Szenario
bis 2025: 520 Wohnungen (230 EFH / 290 MFH)
bis 2035: 860 Wohnungen (410 EFH / 450 MFH)

Neubaubedarf Oberes Szenario
bis 2025: 690 Wohnungen (310 EFH / 380 MFH)
bis 2035: 1.170 Wohnungen (550 EFH / 620 MFH)

ALP hat daraus einen Flächenbedarf für die Samtgemeinde errechnet
Basis dafür sind 70m² je Wohneinheit im MFH und 150 m² Wohnfläche je EFH
(Faktoren/Divisoren für GRZ, GFZ, Bruttobauland, Ersatz etc. wurden dabei berücksichtigt)

Ermittlung Flächenbedarfe Basis-Szenario
bis 2025: 13,5 ha (10,2 ha EFH / 3,3 ha MFH)
bis 2035: 22,3 ha (17,7 ha EFH / 4,6 ha MFH)

Ermittlung Flächenbedarfe Oberes Szenario
bis 2025: 19,2 ha (14,7 ha EFH / 4,5 ha MFH)
bis 2035: 32,4 ha (25,5 ha EFH / 7,0 ha MFH)

Und was bedeuten die Zahlen für Bad Nenndorf ??

Wohnraumversorgungskonzept (WRVK)

Zahlen für Bad Nenndorf

Basis für **alle** Berechnungen im dem WRVK ist auch hier der Einwohnerstand am 31.12.2016:

Bad Nenndorf	11.410 Einwohner
Haste	2.780 Einwohner
Hohnhorst	2.110 Einwohner
Suthfeld	1.480 Einwohner

Fiktiver Einwohnerzuwachs lt. WRVK bis 2035 aufgrund geringerer Belegungsdichte der Wohnungen

Bad Nenndorf	638 Einwohner
Haste	157 Einwohner
Hohnhorst	120 Einwohner
Suthfeld	84 Einwohner



Zusätzlicher Einwohnerzuwachs bis 2035 aufgrund der ALP Prognosen

Bad Nenndorf	297-373 Einwohner
Haste	73 - 91 Einwohner
Hohnhorst	0 - 56 Einwohner
Suthfeld	0 - 39 Einwohner

Der prognostizierte Einwohnerzuwachs bis 2035 für Bad Nenndorf liegt zwischen 935 und 1.011 Personen

Für Bad Nenndorf ergeben sich dadurch laut ALP bei einer Bewohnerdichte von 80 Einwohnern / ha und einer Belegungsdichte von 1,95 Einwohnern / Wohneinheit: Wohnbauflächenbedarf Bad Nenndorf von 2017 bis 2035: zwischen 11,7 bis 12,6 ha

Und was wurde seit 2017 in Bad Nenndorf (inkl. Riepen, Waltringhausen und Horsten) bereits bebaut oder beplant?

		Fläche brutto in m ²	Anzahl Wohneinheiten in MFH	Anzahl Wohneinheiten in EFH/ZFH
Hinteres Hohefeld 1.BA	bebaut	77.000	0	73
Hinteres Hohefeld 2.BA	in Fertigstellung	34.000	3	48
Lehnhof	in Bebauung	18.500	8	20
östl. Feldstraße	bebaut	15.620	0	15
Harrenhorst 4	in Planung	6.418	40	0
Nördlich Maschstraße	in Bebauung	6.536	0	7
Rudolf-Albrecht-Str. / Telekom	in Bebauung	6.000	0	23
Lindenallee / Wilhelmstraße	in Planung	3.750	14	0
Gerhard-Hauptmann-Weg 16	bebaut	1.671	0	1
Triftstraße 11, 14, 16	bebaut	1.500	0	3
Hauptstraße 39	bebaut	1.250	9	0
Rudolf Albrecht Str. 65	bebaut	1.171	0	1
Lindenallee 32	bebaut	900	6	0
Am Friedhof 4	bebaut	900	4	0
Harrenhorst 11	bebaut	784	0	1
Hassenzinne 13	bebaut	715	0	1
	Summe	176.715	84	193
	Summe in ha	17,67		
	Summe Wohneinheiten			277

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Hinzu kommen noch der am 29.04.2021 beschlossene Erwerb von stadteigenem Bauland östlich von Bad Nenndorf mit einem verbindlichen Erschließungsbeginn bis 2023. Die Größe dieser Fläche steht noch nicht endgültig fest – liegt aber im Bereich von ~ 10 ha.

Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) Auswirkungen – Anmerkungen

Bedarf Bad Nenndorf laut WRVK
11,7 – 12,6 ha
demgegenüber stehen
17,67 ha + ~10 ha = ~ 27 ha
in Planung bzw. seit dem 01.01.2017 bebaut

~27 ha Wohnbaufläche bedeuten laut WRVK-
Rechenmethode alleine für Bad Nenndorf :
2.160 Einwohner in ~1100 Wohneinheiten
Prognose ALP bis 2035 max. 1011 Einwohner!
???

Einwohnerzahlen 31.12.2019 (Quelle SG-Homepage)
Samtgemeinde 18.108 Einwohner (+328 gegenüber 2016)

Bad Nenndorf	11.731 Einwohner
Haste	2.713 Einwohner
Hohnhorst	2.115 Einwohner
Suthfeld	1.489 Einwohner

Bad Nenndorf schuldet Investoren keine Gefälligkeiten!

Bad Nenndorf muss den Banken keine Gefälligkeiten erweisen, und Flächen zu Bauland wandeln, die rein spekulativ erworben wurden.

Eigenvermarktung von Bauland

Die Eigenvermarktung von Bauland durch die Stadt ist sinnvoll und notwendig.
Nur so kann die Stadt Baugebiete nach eigenen Ideen entwickeln und zukunftsfähig gestalten.

Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes (Quelle ALP)

Grundsätzlich können im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen in dem Umfang ausgewiesen werden, die dem voraussichtlichen Bedarf entsprechen (§ 5 Ab. 1 BauGB). Für die Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfes ist die Nachvollziehbarkeit der ermittelten Bevölkerungsentwicklung wesentlich.

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes insgesamt werden die Bedarfe, die aus dem Rückgang der Belegungsdichte, sowie die Bedarfe, die sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergeben, zugrunde gelegt.

Die Leitplanken stehen mit dem WRVK und können nicht beliebig erweitert werden!

Harmsgelände

Die Enteignung von Immobilien ist grundsätzlich immer dann möglich, wenn sie dem Allgemeinwohl dient. Zum Allgemeinwohl zählt auch, wenn zur Wohnraumschaffung kein weiteres Land mehr versiegelt werden muss.
Eine Alternative zur Enteignung könnte etwa darin bestehen, Eigentümer gemäß § 176 BauGB von unbebauten Grundstücken per Baugebot dazu zu verpflichten, diese zu bebauen. Auch dies könnte dem Allgemeinwohl (in diesem Fall in Form von mehr Wohnraum) dienen.

Auskunft der Verwaltung im Bauausschuss vom 26.05.2021

221 Wohneinheiten in EFH/ZFH und 98 Wohneinheiten in MFH sind seit 2017 entstanden (Summe: 319 WE)

Im Stadtgebiet sind Baulücken (Luftbildauswertung) von 6,5 ha erkennbar. 319 neue Wohneinheiten bedeuten **mindestens 622 Einwohner**

§ 1A Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen..... ff