

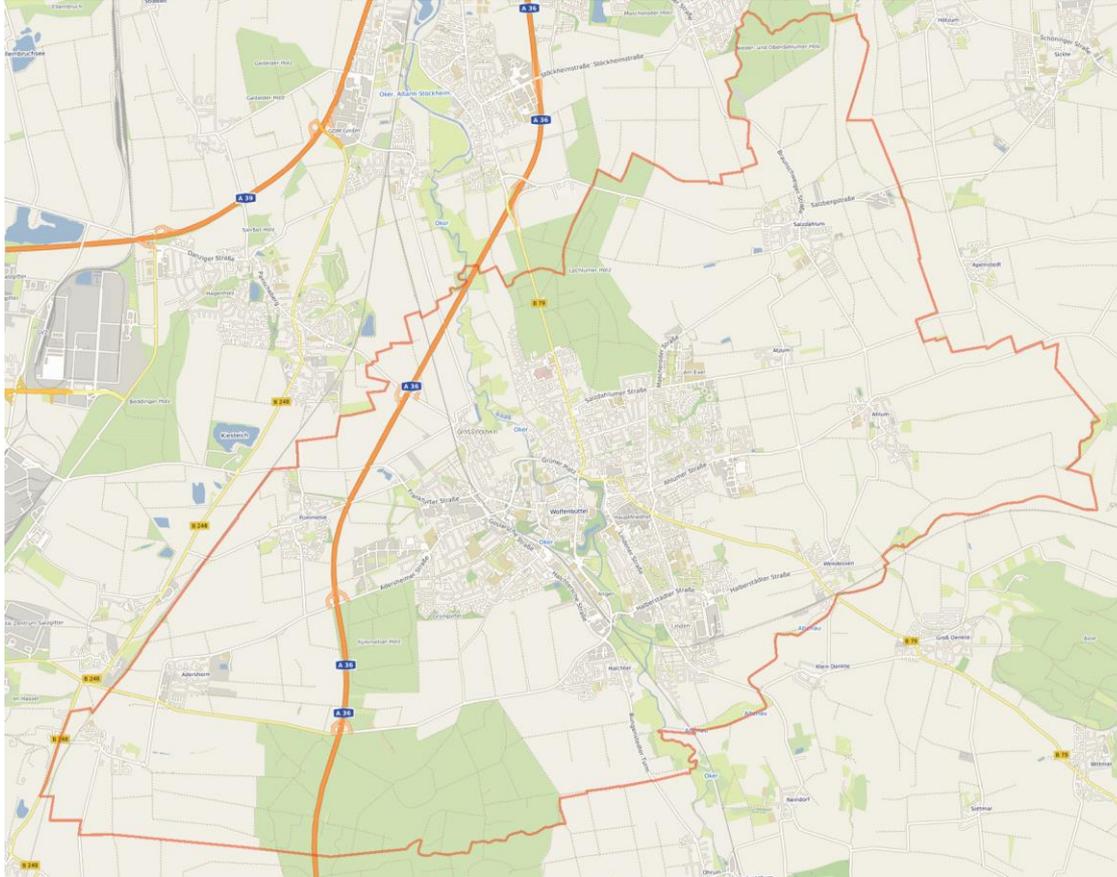
Siedlungsentwicklungs- konzept der Stadt Wolfenbüttel (SEK 2030)

Gliederung:

- Erstellung: Grundlagen und Vorgehen
- Rahmenbedingen: Ziele und tatsächliche Entwicklungen
- Planung: Perspektiven und Handlungsfelder
- SEK 2030: Konkretisierung und Beschlussfassung

- Vorläufer: SEK 2019 aus den Jahren 2014/2015
- Überarbeitung verwaltungsintern 2022/2023
- fachliche Grundlagen:
 - FNP 2020 aus dem Jahr 2008
 - Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose 2035 aus dem Jahr 2016
 - formelle Daten (Baustatistik, Einwohnermeldedaten)
 - interne Daten (Fachplanungsdaten, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen u.a.)

- Austausch mit der Politik: AK Siedlungsentwicklung mit Fraktionsvertretern
 - 1. Treffen 28.02.2023: Entwicklungen und Zahlen
 - 2. Treffen 14.03.2023: Zielvorstellungen
 - 3. Treffen 04.04.2023: Maßnahmen und Entwicklungsflächen
- Diskussion in den Ortsräten
- Ergänzungstermin AK Siedlung 08.11.2023: Änderungsdiskussion
- Beratung in den Ratsgremien ab 21.11.2023 – Ziel: Beschluss Dez. 2023



1. Sitzung:

Entwicklungen und Zahlen

- Auswertung des SEK
2019 -

SEK 2019: Anlass

- 2014 Vielzahl von parallelen Anfragen und Anträge zur Entwicklung von EFH-Gebieten aus dem FNP, schwerpunktmäßig in den Ortsteilen
 - absehbare Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der städtischen Verwaltungskapazitäten
 - Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt / Marktstabilität ?

- => Erfordernis von Prioritäten bei der Siedlungsentwicklung

SEK 2019: Grundlagen

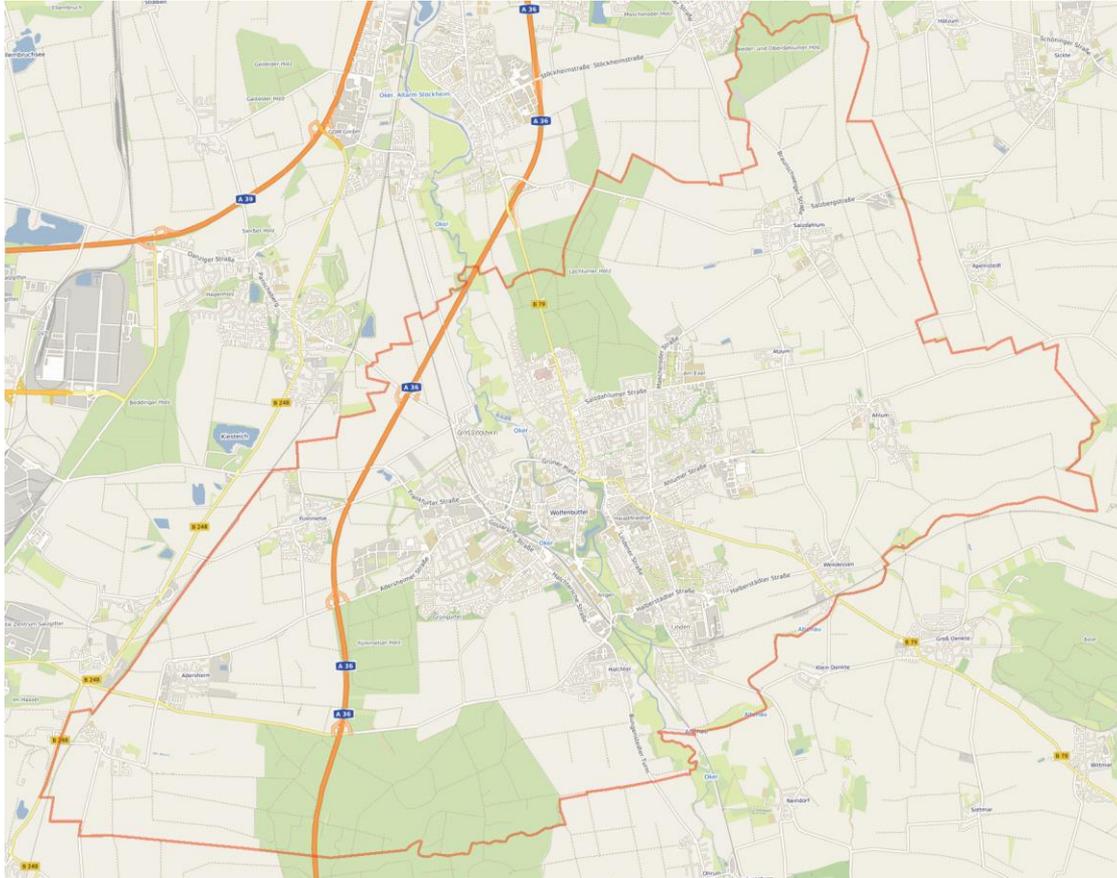
- 2014 Beauftragung einer Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsanalyse (Büro StadtRegion, Hannover)
 - Ausgangssituation: 55.000 Ew., 27.000 WE, davon 8.500 in EFH,
 - Bis 2025 ganz leichte Bevölkerungszunahme, danach Stagnation
 - durch abnehmende HH-Größen parallel Wohnraumbedarf (+ 5 %)
 - Bedarf an Neubauten: bis 2020 ca. 120 WE p.a., danach rückläufig
 - Hauptbedarfssegmente: Kleine Wohnungen, günstiger Wohnraum

SEK 2019: Vorgehen

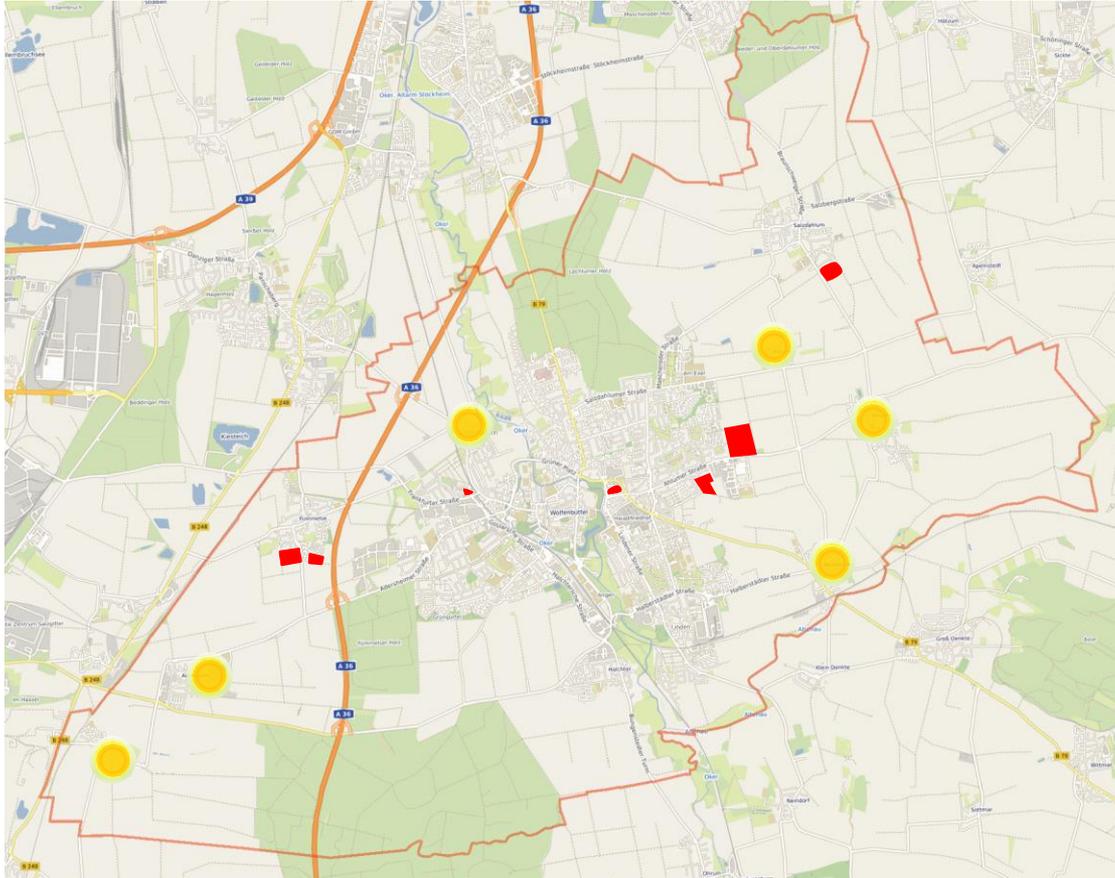
- Zunächst reine Angebotsplanung mit Priorisierung von Neubaugebieten
 - ergänzt um Themenfeld Innenentwicklung
- Diskussion und Erarbeitung von Maßnahmen zusammen mit der Politik in einem AK Siedlungsentwicklung
- Beratung in den Ortsräten und Ratsgremien
- Ratsbeschluss vom 14.10.2015 (VL 0175/2015):
Maßnahmenkatalog Siedlungsentwicklung
(8 Maßnahmen bis 2019)

SEK 2019: Maßnahmen

1. Verstärkte Umsetzung bestehender B-Pläne
 2. Bestandsreserven nutzen: Baulückenkataster und Baulückenbörse
 3. Bestandsnutzung fördern: Programm „Jung kauft alt“
 4. Privates Neubaugebiet: OT Fümmelse
 5. Privates Neubaugebiet: OT Salzdahlum
 6. Städtisches Wohngebiet in der Kernstadt: Östlich Fallsteinweg
 7. B-Pläne für die Entwicklung von innerstädtischen Reserveflächen
 8. Optional: Weitere Entwicklungsflächen
- Wirkung erst ab 2016: Betrachtungszeitraum nachfolgend 2016 - 2020



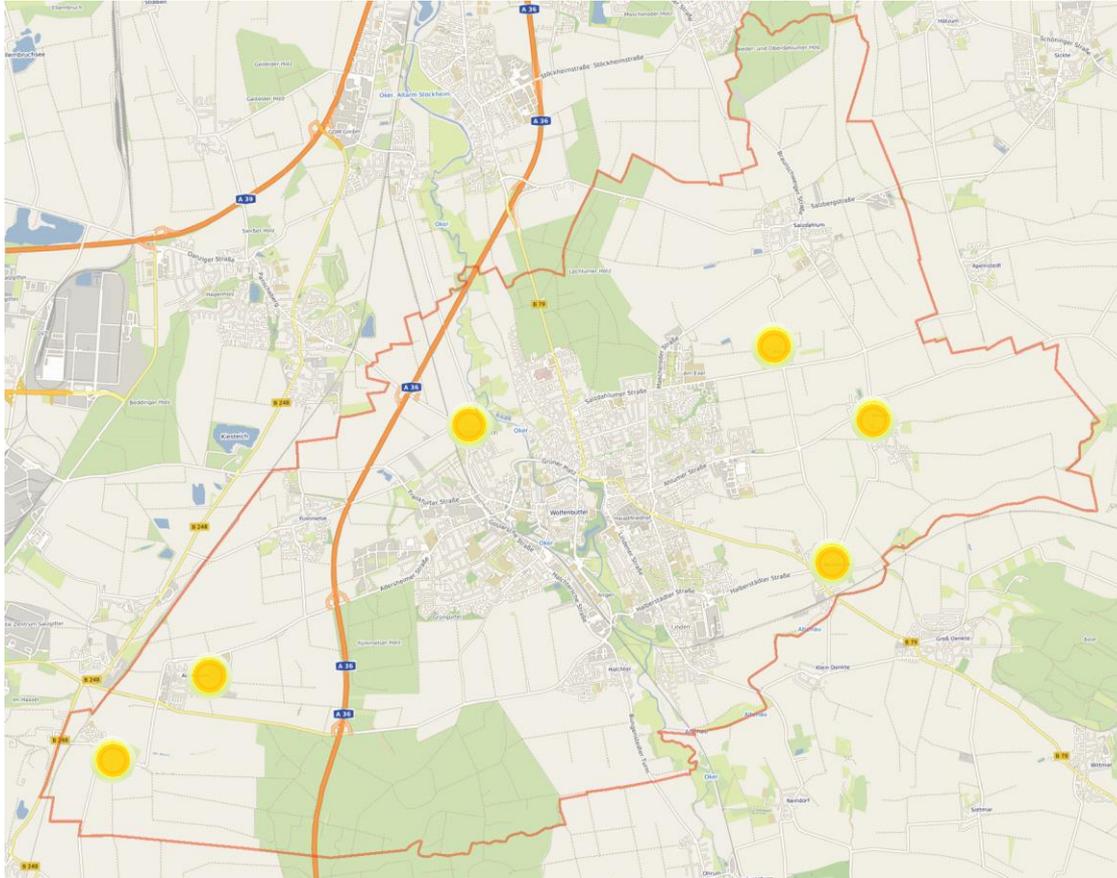
Die Angebotsseite (1): Städtische Planungen



Räumliche Übersicht der
Maßnahmen aus dem SEK

Bestand:

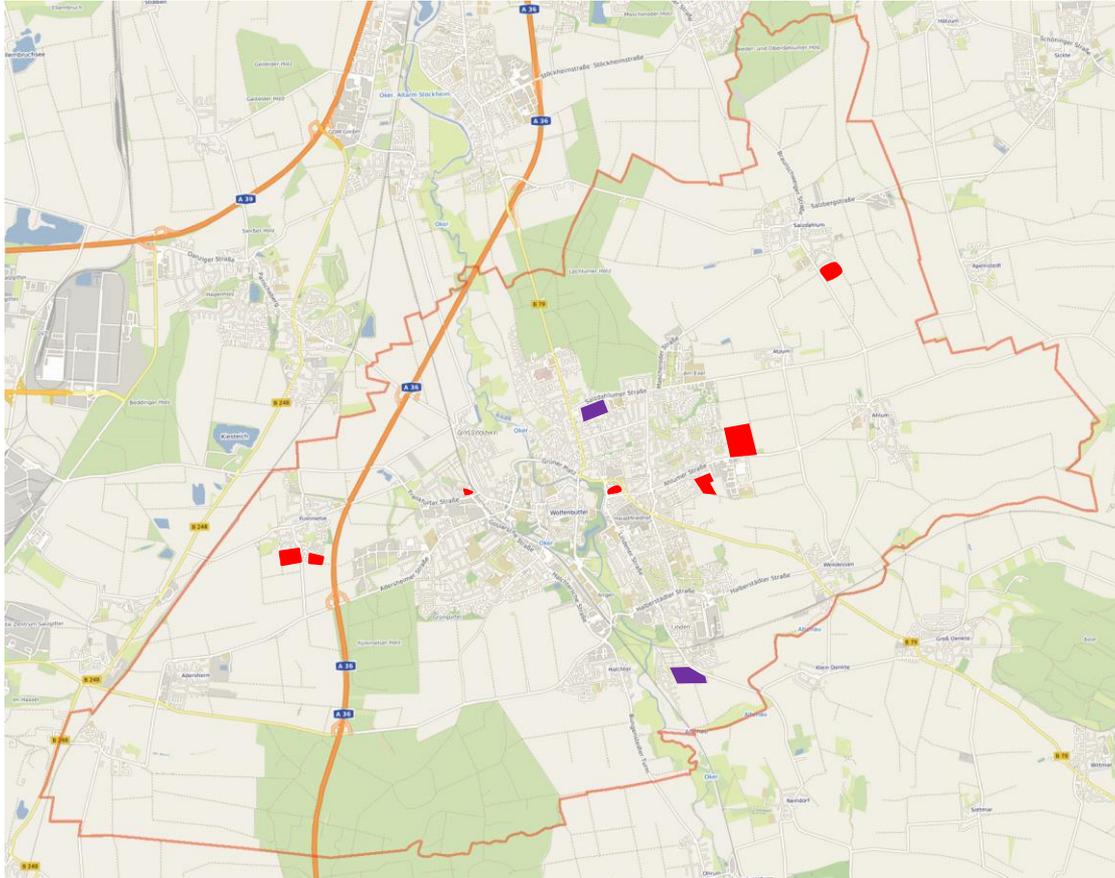
- Programm „Jung kauft alt“
und Baulandkataster in
sechs Ortsteilen
- Neubaugebiete:
30 ha mit 21 ha Wohnbau-
land für ca. 350 WE in EFH
400 WE in MFH



Wirkung Bestandsmaßnahmen 2016 bis 2020:

- **Baulandkataster:**
 - hoher Arbeitsaufwand
 - Mitwirkung/Interesse der Eigentümer: praktisch Null

- **„Jung kauft alt“:**
 - ca. 50 Förderzusagen
 - absehbar nur Mitnahmeeffekte



Neubaugelände 2016 bis 2020:

- SEK plus vor 2015 eingeleitete und in der Umsetzung befindliche Vorhaben (lila)

Planungen marktwirksam:

- 48 ha Siedlungsfläche mit 34 ha Wohnbauland für
 - 500 WE in EFH
 - 450 WE in MFH

Reale Entwicklung Neubaugebiete 2016-2020 (bauliche Umsetzung)

Erschlossene Neubaugebiete 2016 – 2020 / Zunahme Siedlungsstrukturen

46,0 ha	Gesamtfläche	(Zunahme SuV + 3,6 %)
34,0 ha	Wohnbauland	(Zunahme W-Fläche + 4,2 %)
4,2 ha	Straßen (ca. 7.000 m)	(Zunahme Straßennetz + 4,5 %)
3,3 ha	Grünflächen/Nebenanlagen	(Zunahme öff. Grünflächen + 5 %)
	Rest: u.a. Soziale + sonst. Infrastruktur	

zudem: 13,0 ha Ersatz- und Ausgleichsflächen

Reale Entwicklung Neubaugebiete 2016-2020 (Finanzen I)

Neubau Erschließungsanlagen gem. § 127ff BauGB

- Straßen und Wege incl.
Beleuchtung (230 Lampen) Herstellung 5,5 Mio. €
- Grün- und Freiflächen incl.
Ausstattung Herstellung 2,3 Mio. €

(Bau bzw. Übernahme durch die Stadt)

- Unterhalt und Abschreibung 380.000 € p.a.

(Finanzierung über Gebühren bzw. Kommunalhaushalt)

Reale Entwicklung Neubaugebiete 2016-2020 (Finanzen II)

Neubau Versorgungsinfrastruktur

- je 7.000 m Leitung Kanal,
Trinkwasser, Elektro und Gas: Herstellung 5,5 Mio. €
(Bau bzw. Übernahme durch die Stadtwerke)
- Unterhalt und Abschreibung 170.000 € p.a.
(Finanzierung über laufende Einnahmen)

Reale Entwicklung Neubaugebiete 2016-2020 (Finanzen III)

Ausbau Soziale Infrastruktur (Stadt)

- Neubau bzw. Erweiterung
von zwei Kitas 10,9 Mio. €
Zuschuss Land: 1,6 Mio. €

(Bau bzw. Übernahme durch die Stadt)

- Abschreibung + Unterhalt 500.000 € p.a.
ohne Personal

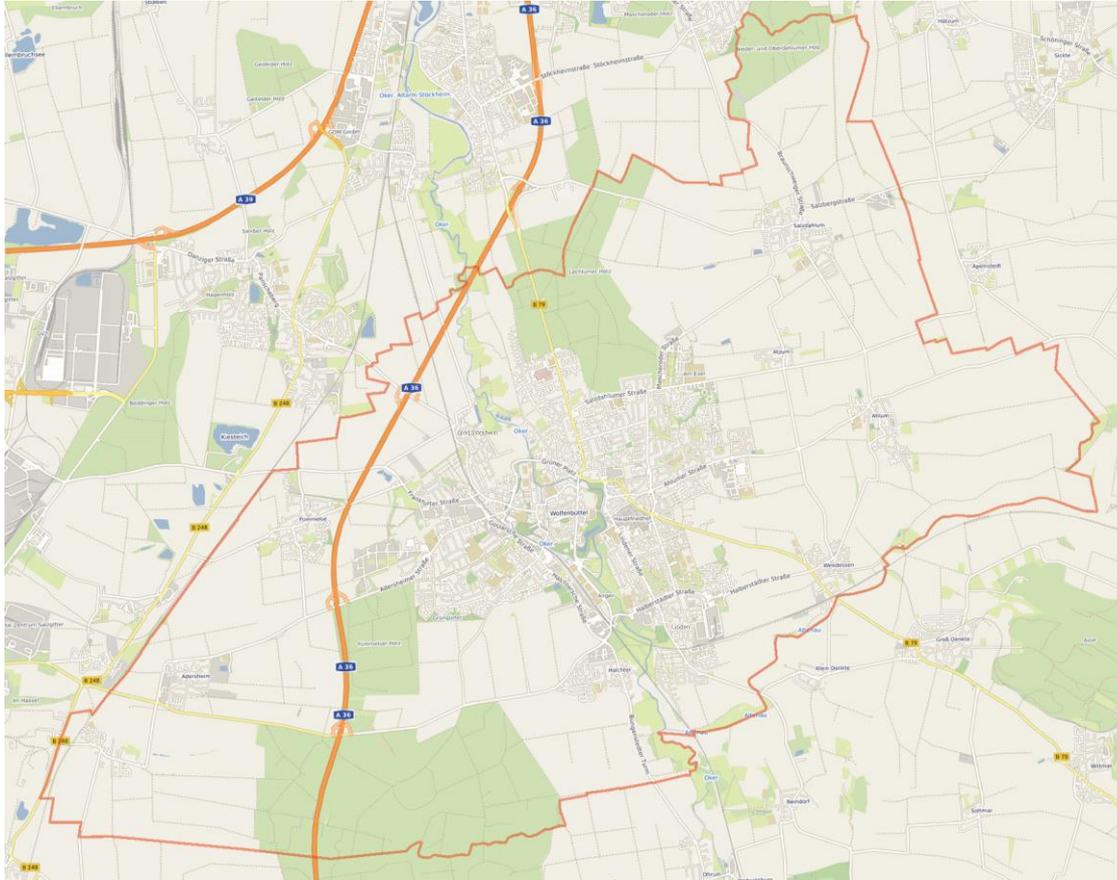
(Finanzierung über Gebühren bzw. Kommunalhaushalt)

Reale Entwicklung Neubaugebiete 2016-2020 (Finanzen IV)

Kosten: Gesamtübersicht technische und soziale Infrastruktur:

- Herstellung 22,5 Mio. €
 - Sprungkosten v.a. durch Kinderbetreuungseinrichtungen
 - Finanzierung über Baulandverkauf (kommunal oder privat) bzw. Haushalt
- Abschreibung + Unterhalt 1,1 Mio. € p.a.
 - Finanzierung aus dem laufenden Haushalt / Steuern + Gebühren

Einnahmen: Anstieg Grundsteuer 150.000 € p.a.



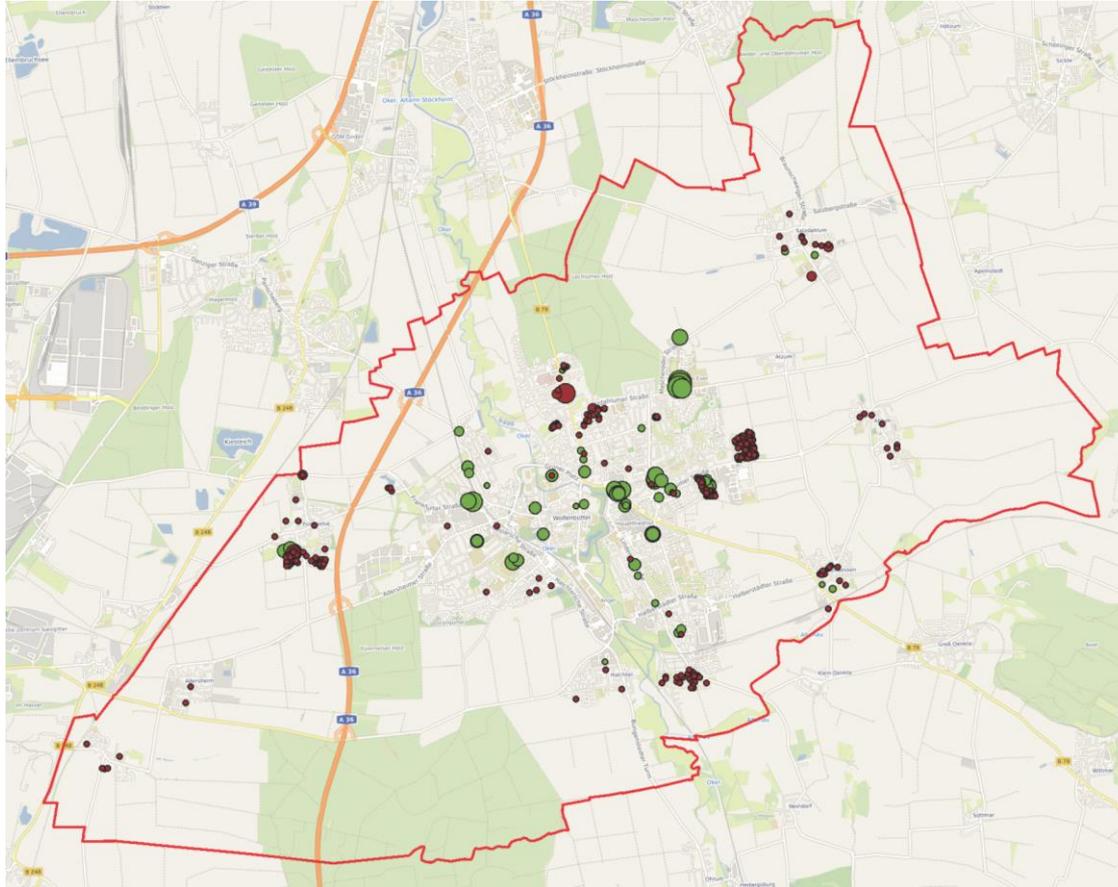
Die Angebotsseite (2):

Entwicklung von Innenbereich
und Bestand

Entwicklung von Innenbereich und Bestand 2016-2020 (Bautätigkeit)

Neubauvorhaben auf Flächen alter Bebauungspläne (> 5 Jahre) oder auf Grundlage § 34 BauGB, wie z.B.

- Ackerstraße (37 WE MFH auf Gewerbebrache)
- Am Rodeland/Ahlumer Siedlung (50 zusätzliche WE in Ersatzbauten MFH)
- Altes Jugendgästehaus (Flüchtlingsunterkunft / 8 WE nach Sanierung)
- Josef-Müller-Str. (27 WE MFH in Baulücke)
- Exer (190 Studierendenzimmer auf ehem. Kasernenfläche)



Die Angebotsseite (3):

Verteilung genehmigte
Bauanträge und
Bauanzeigen in
Neubaugebieten und
Bestand

- rot – EFH
- grün – MFH

Reale Entwicklung 2016-2020 (genehmigte Bauanträge)

Genehmigt im Innenbereich:

Bauform :	250 WE in MFH + 200 Wohnheimplätze
	160 WE in EFH

Zum Vergleich:

- Genehmigt in Neubaugebieten:

Bauform :	250 WE in MFH
	280 WE in EFH

Summe Bauanträge:	950 WE	+ 200 Wohnheimplätze
-------------------	--------	----------------------

Reale Entwicklung 2016-2020 (tatsächliche Fertigstellungen)

- Baufertigstellungen gem. Landesamt für Statistik (incl. Wohnheime)
 - Bauform (Innen- und Außenbereich): 405 WE in MFH / Wohnheime
340 WE in EFH
 - Gesamt: 750 WE
- Vergleich I: Baugenehmigungen: 1150 WE (incl. Wohnheime)
- Vergleich II: Bedarf gem. Prognose: 600 WE

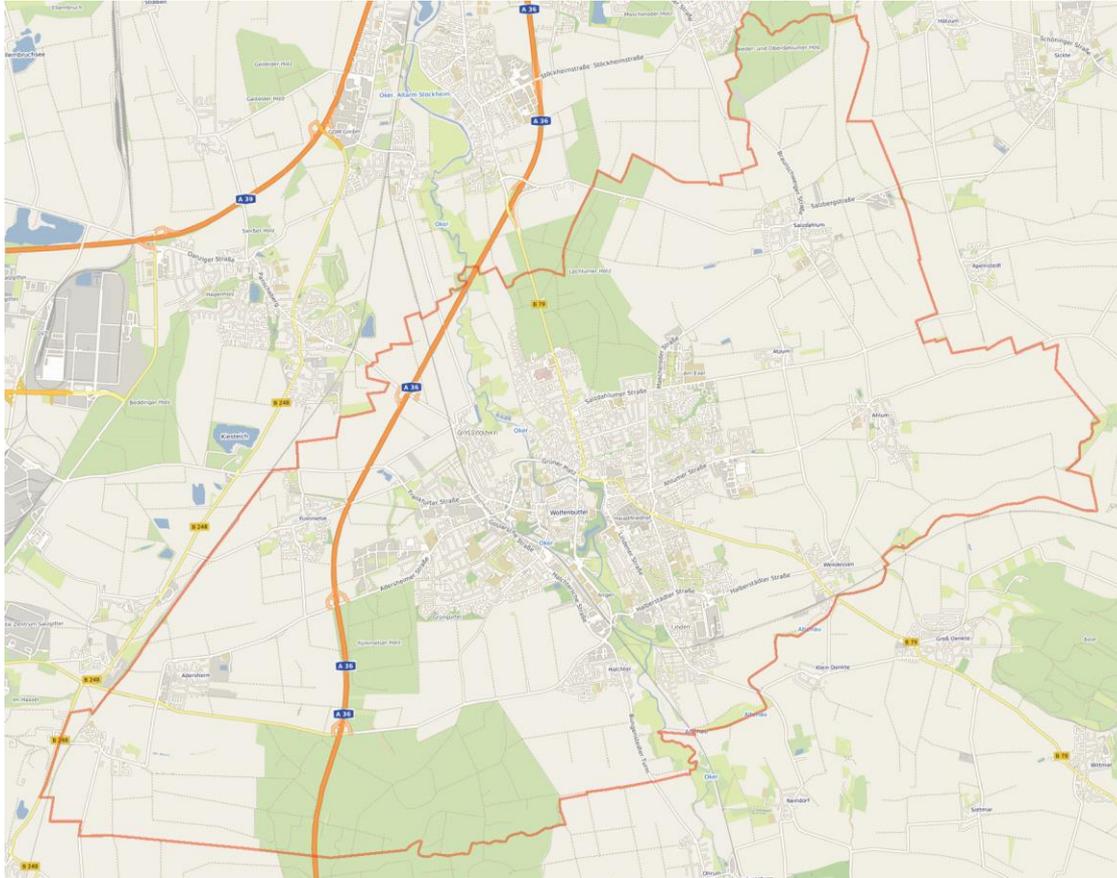
Reale Entwicklung 2016-2020 (Baufertigstellungen - Bevölkerungszahlen)

- Baufertigstellungen (incl. Wohnheime)

Gesamt: 750 WE

- Einwohnerentwicklung
- | | 2016 | 2020 |
|-------------------------|--------|--------|
| Erst- und Zweitwohnsitz | 56.300 | 56.100 |

➤ Wohnraumwachstum **ohne** Bevölkerungszunahme



Die Nachfrageseite:

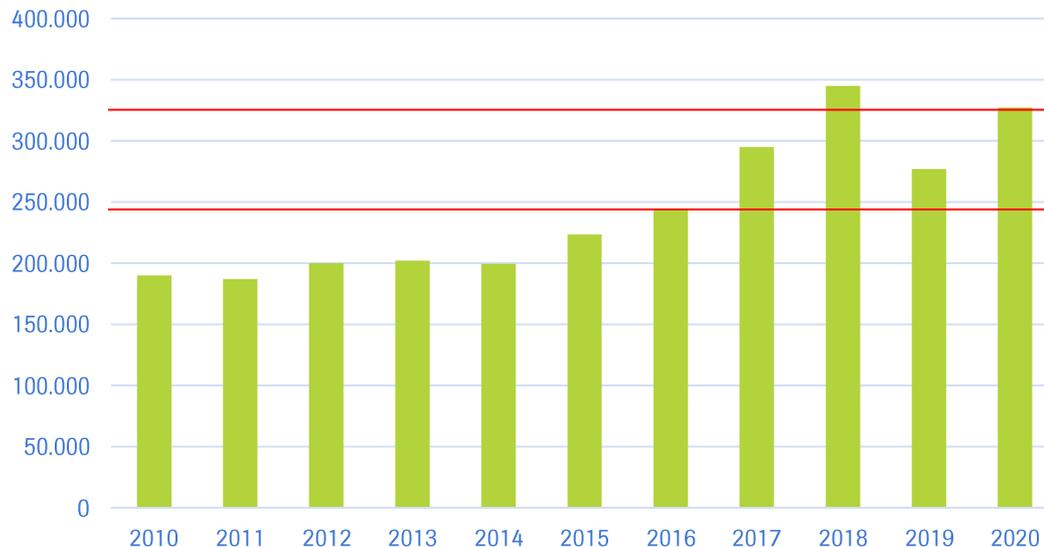
Entwicklung des
Wohnungsmarktes

Entwicklung des Wohnungsmarktes 2016-2020 (Immobilienpreise)

Kaufpreise für EFH:

- Anstieg 2016 bis 2020:
+ 35 %

(seit 2014: + 60 % !)

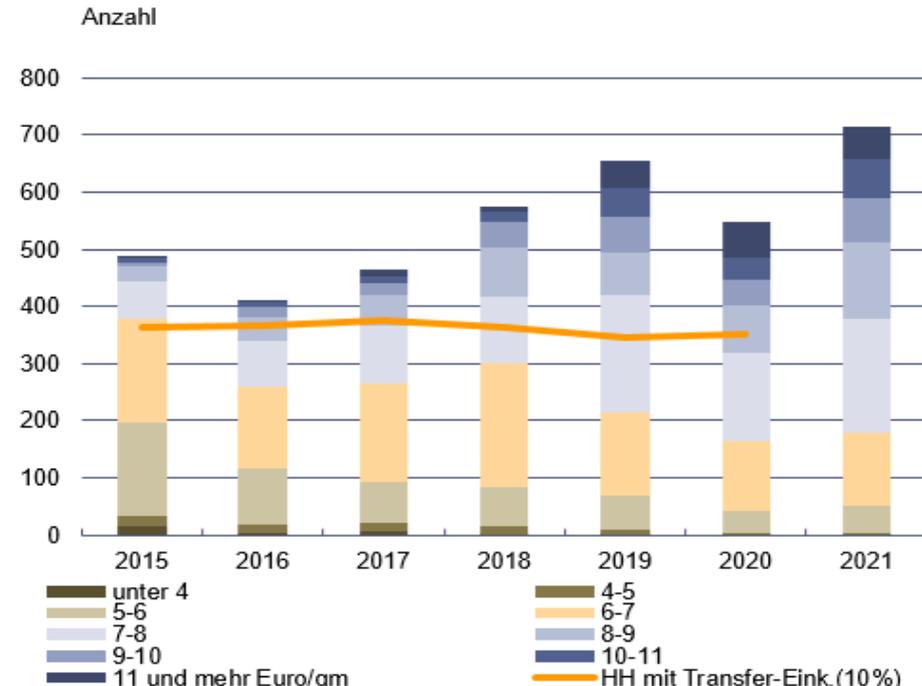


(Daten NBank 06.2022)

Entwicklung des Wohnungsmarktes 2016-2020 (Mietkosten)

Entwicklung Nettokaltmieten
(Neuverträge) :

- Anstieg des Mietniveaus um ca. 40 % im unteren Preissegment bei gleichbleibender Nachfrage



(Daten NBank 06.2022)

Entwicklung des Wohnungsmarktes 2016-2020 (Transferhaushalte)

- Anzahl der Haushalte mit Anrecht auf sozialen Wohnraum – ca. 11-12 % aller Haushalte
- Flüchtlingswelle 2015-16 ohne langfristige Wirkung

Jahr (31.12.)	Bedarfsgemeinschaften Hartz IV / Bürgergeld (SGB II)	Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung im Alter (SGB XII)	Sonstige Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII bzw. AsylbLG	Summe
2016	2.371	809	287	3467
2017	2.392	822	177	3391
2018	2.300	817	191	3308
2019	2.201	820	162	3183
2020	2.178	838	138	3154

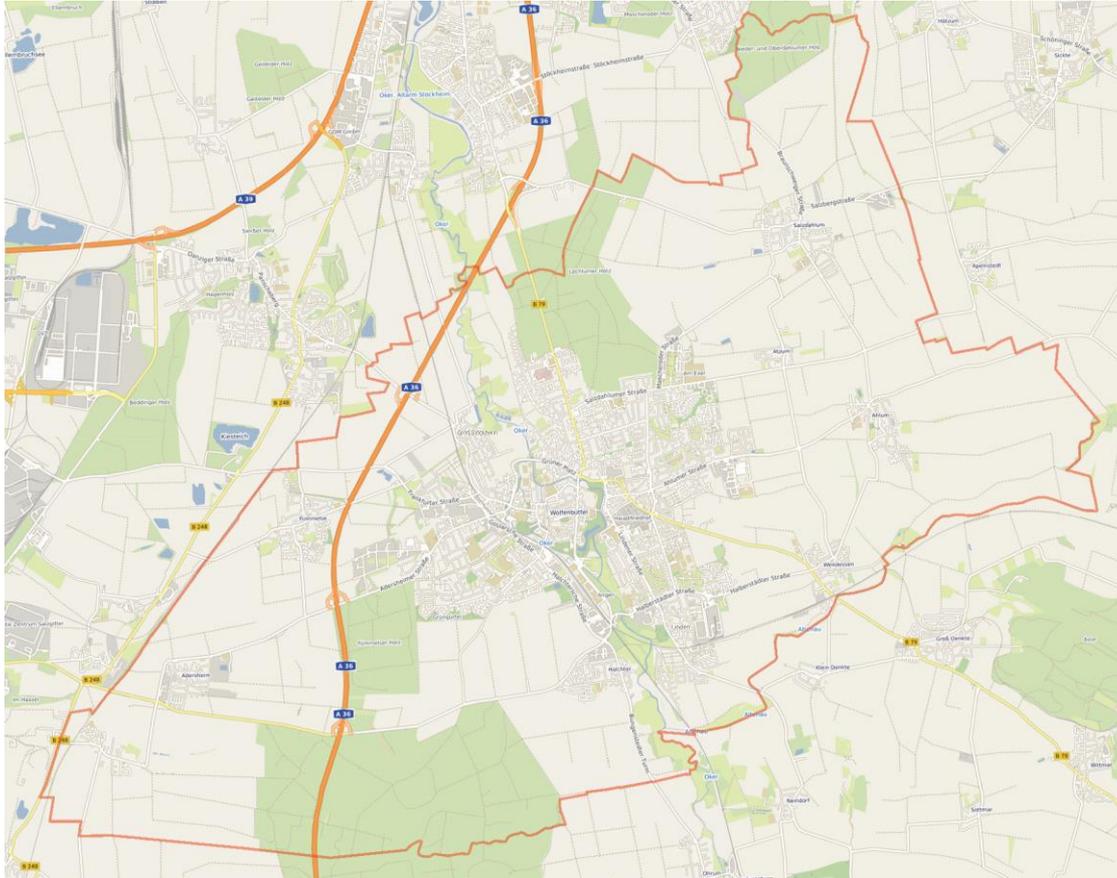
Zahlen: JOB-Center WF, Landkreis WF

Entwicklung des Wohnungsmarktes 2016-2020 (Geförderter Wohnraum)

Anzahl Sozialwohnungen in WF 2020: 240 WE
davon als Altenwohnungen gebunden 160 WE
frei zu vergeben 80 WE

- Bei einer Mieterwechselquote von jährlich 10 %:
Angebot an frei zu vergebenden Sozialwohnungen pro Jahr: 8
zum Vergleich: Zwangsräumungen mit pro Jahr: 3
Unterbringungserfordernis durch die Stadt

Zahlen: Stadt WF



**Zusammenfassende
Betrachtungen**
zur
Siedlungsentwicklung
2016 bis 2020

Zusammenfassende Betrachtungen 2016-2020 (Immobilienmarkt I)

Maßgebliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt 2016 – 2020 untypisch für einen funktionierende Markt:

- Steigende Nachfrage bei stark steigenden Preisen (überhitzter Markt)
- Gründe:
 - wirtschaftlich sehr stabile Phase
 - fehlende Rendite anderer Anlageformen bei sehr niedrigen Bauzinsen
 - Verstärktes Auftreten externer Akteure (Bauentwickler, Fonds)

Zusammenfassende Betrachtungen 2016-2020 (Immobilienmarkt II)

Maßgebliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt 2016 – 2020 untypisch für einen funktionierende Markt:

- Steigende Nachfrage bei stark steigenden Preisen (überhitzter Markt)
- Folgen:
 - Steigende Immobilienpreise und verstärkte Abkopplung und Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte vom Wohnungsmarkt
 - Erhöhter Handlungsdruck / Aufwand Grundsicherung Wohnen für die Kommunen

Zusammenfassende Betrachtungen 2016-2020 (Kommunalfinanzen)

- Baufertigstellungen (incl. Wohnheime)

Gesamt: 750 WE

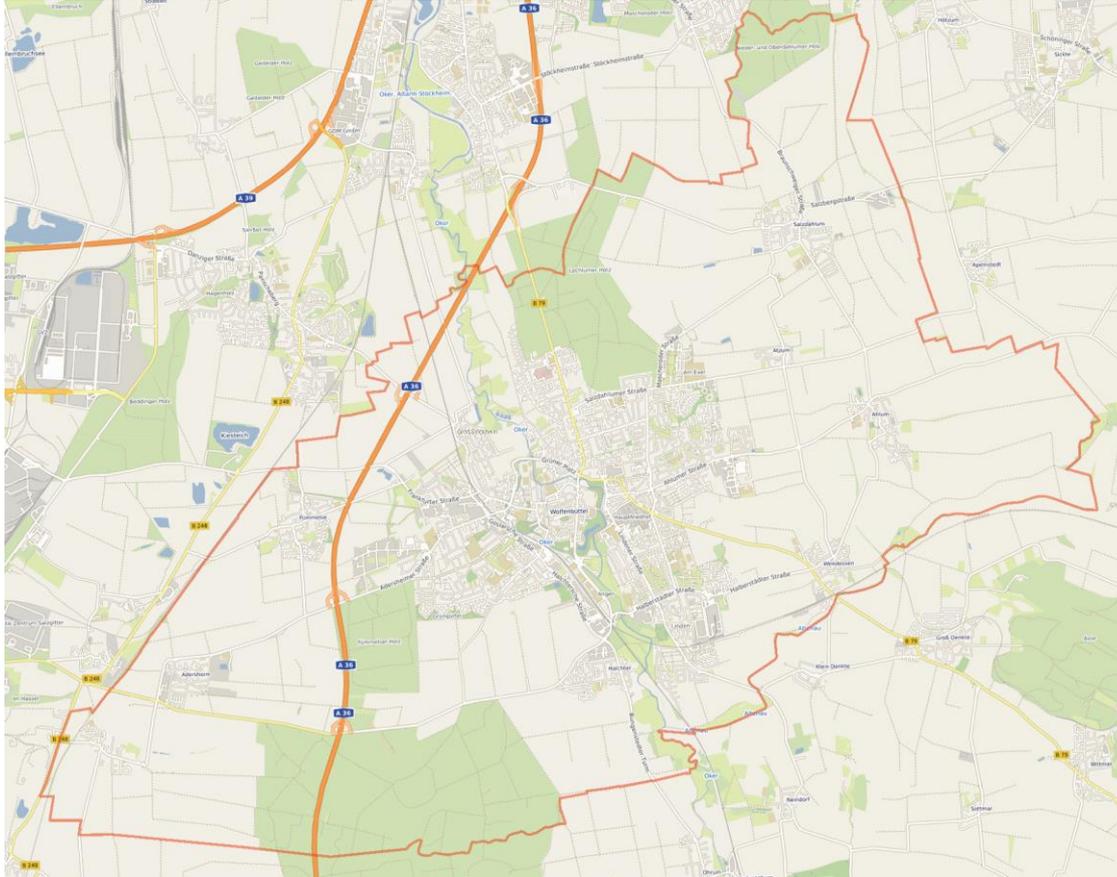
- Bevölkerungsentwicklung

2016 2020

Einwohner (incl. Zweitwohnsitz) 56.300 56.100

- Wohnraumwachstum **ohne** Bevölkerungszunahme

Keine zusätzlichen Steuereinnahmen bei höheren Grundkosten



2. Sitzung

Entwicklungsperspektiven 2023 - 2030

Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes

- Anlass Anfang 2022:
 - Hoher Entwicklungsdruck zur Generierung neuer Baulandflächen
 - Preissteigerungen / Defizite in der Wohnraumversorgung
 - Klimawandel / ökologische Transformation

- Seit Mitte 2022 Änderungen durch Umbrüche des Ukraine-Krieges:
 - Starker Anstieg der Energiekosten
 - Zusätzlicher Anstieg der Baukosten
 - Inflation/Zinssteigerungen

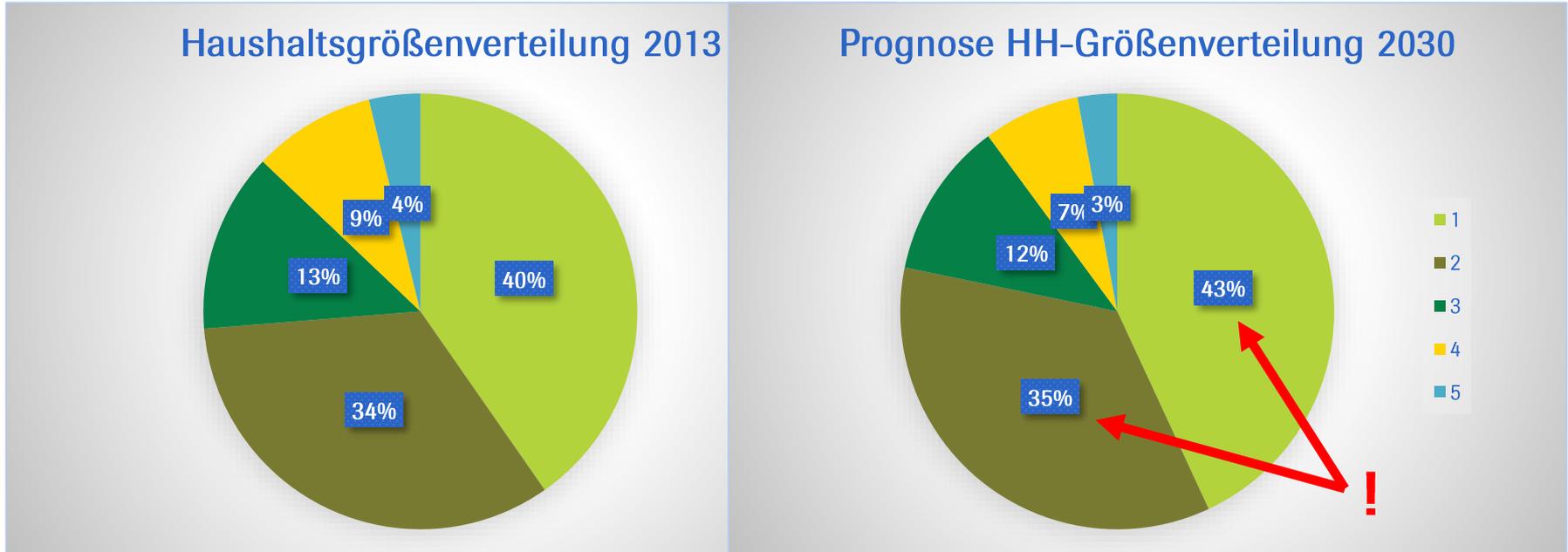
Perspektive 2030 (Bevölkerungs- und Haushaltszahlen)

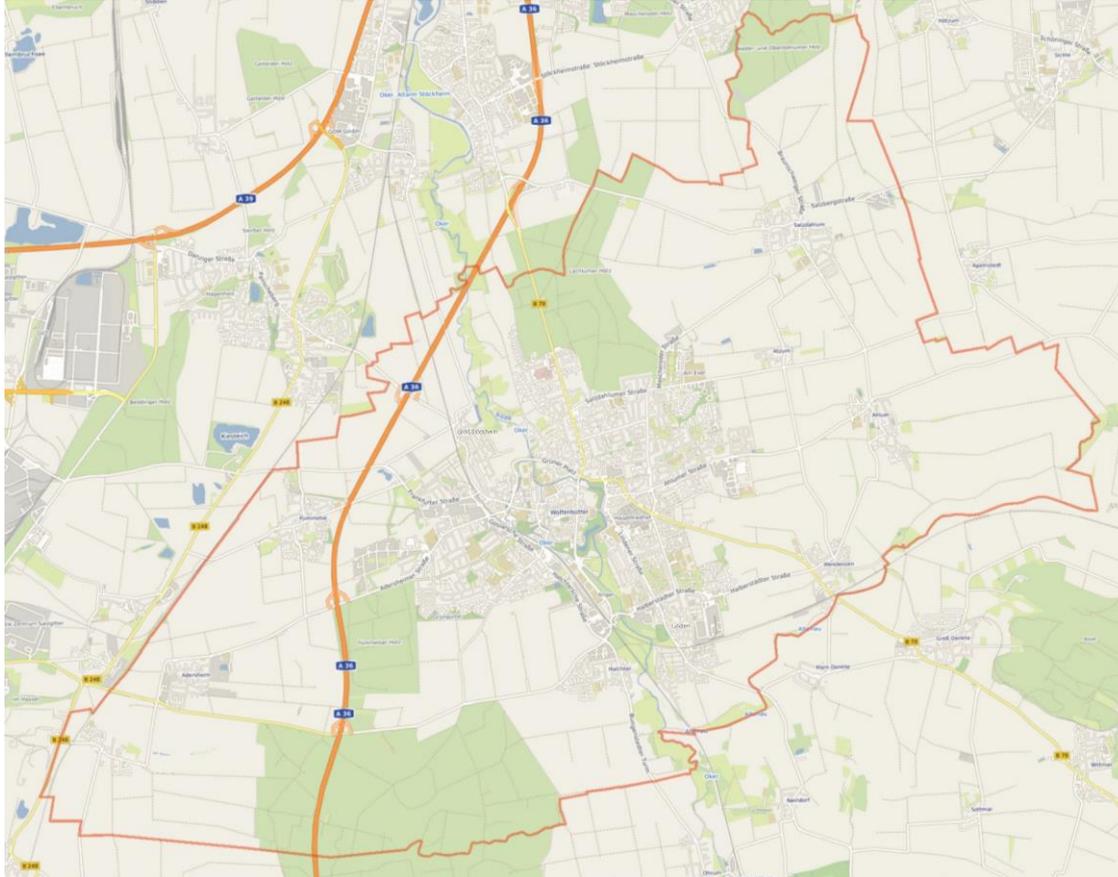
Überarbeitete Prognose StadtRegion 2016 (obere Variante)

Jahr	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsentwicklung	56.200	56.300	56.400	56.400
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	1,99	1,96	1,94
Haushaltszahl Prognose	27.700	28.300	28.800	29.100

- Bisherige Entwicklung bis 2020 entspricht dem Modellkorridor der Prognose – daher weiter Nutzung als Planungsgrundlage

Veränderung der Haushaltsstrukturen (weiterer Trend zu Kleinhaushalten)

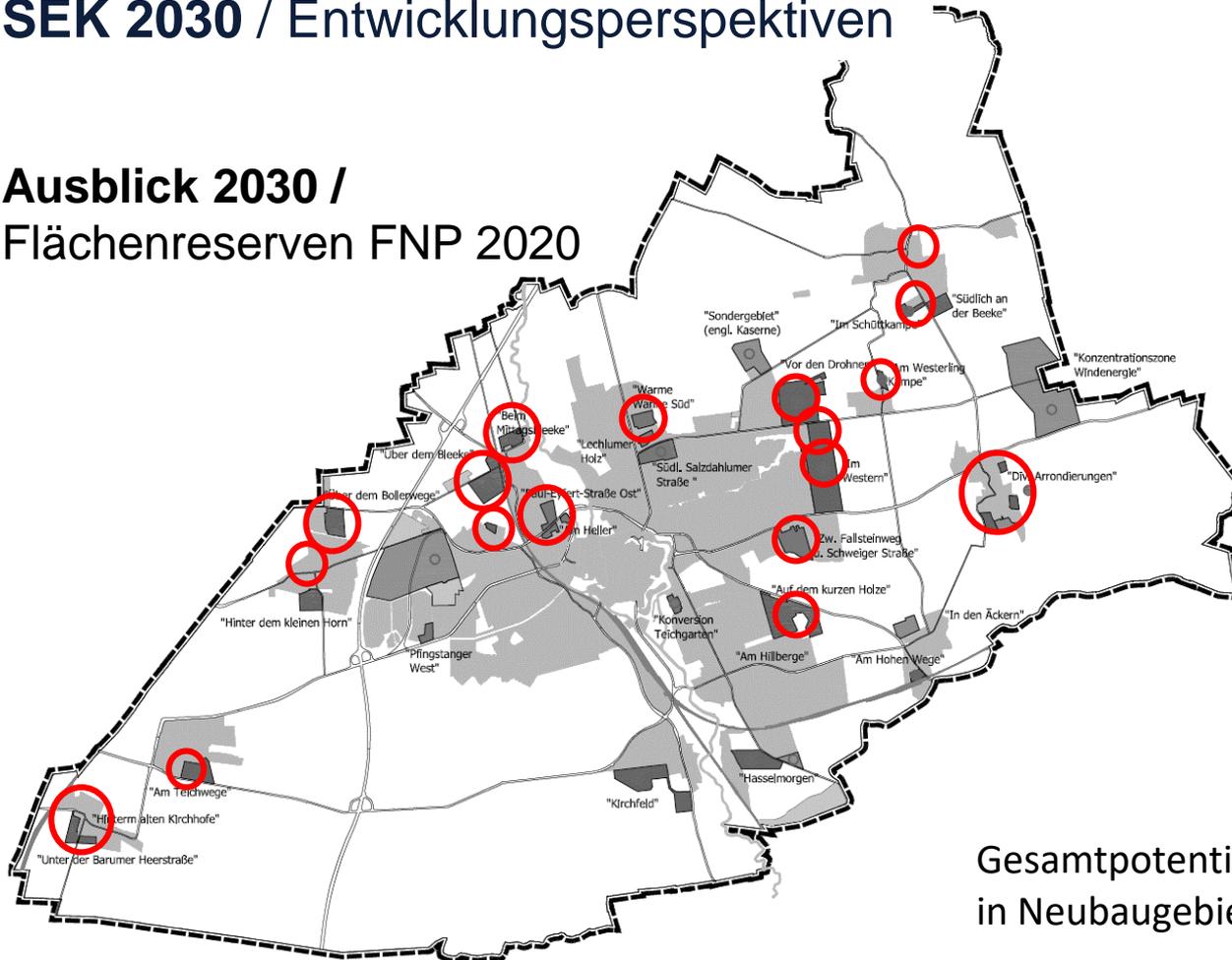




Perspektive 2030:

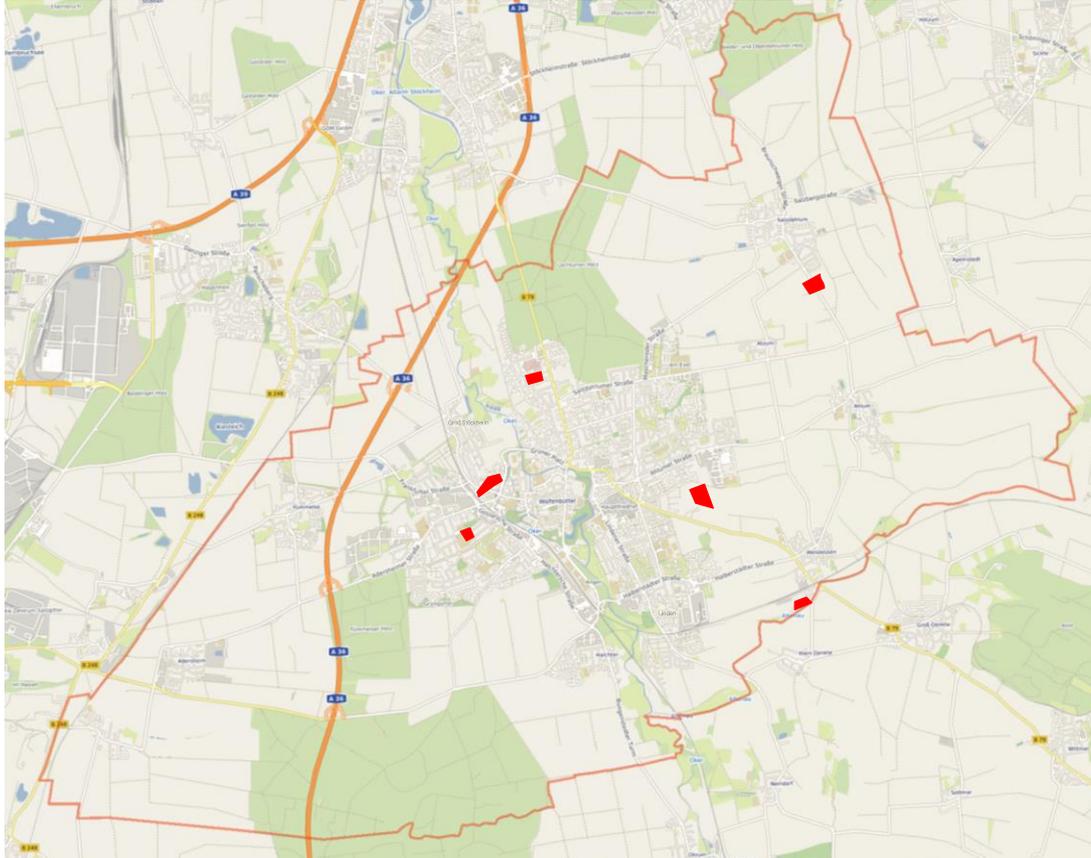
Potentiale gemäß
Flächennutzungsplan

Ausblick 2030 / Flächenreserven FNP 2020



Atzum "Am Westerling Kampfe"	18
Ahlum "Feldweg" / "Im Meer"	26
Ahlum "Östl. Feldstraße"	35
Ahlum "Hinter dem Amtsgarten"	71
Adersheim "Am Teichwege"	120
Leinde Nord	10
Leinde "Hinterm Alten Kirchhofe"	34
Leinde "Unter der Barumer Heerstraße"	66
Fümmelse "Über dem Bollerwege"	145
Fümmelse "Im Burgkamp" / "Obere Dorfstraße"	37
Groß Stöckheim "Beim Mittagsbleeke"	83
Groß Stöckheim "Über dem Bleeke"	167
Salzdahlum "Im Schüttkampfe"	53
Salzdahlum Ecke Braunschweiger Str.	32
Kernstadt "Auguststadt Nord"	118
Kernstadt "Schützenplatz"	40
Kernstadt "Auf dem kurzen Holze"	353
Kernstadt „Östlich Fallsteinweg 2.BA“	107
Kernstadt "Södeweg 2.BA"	251
Kernstadt "Södeweg 3.BA"	109
Kernstadt "Vor den Drohnen"	303
Kernstadt "Warme Wanne"	85

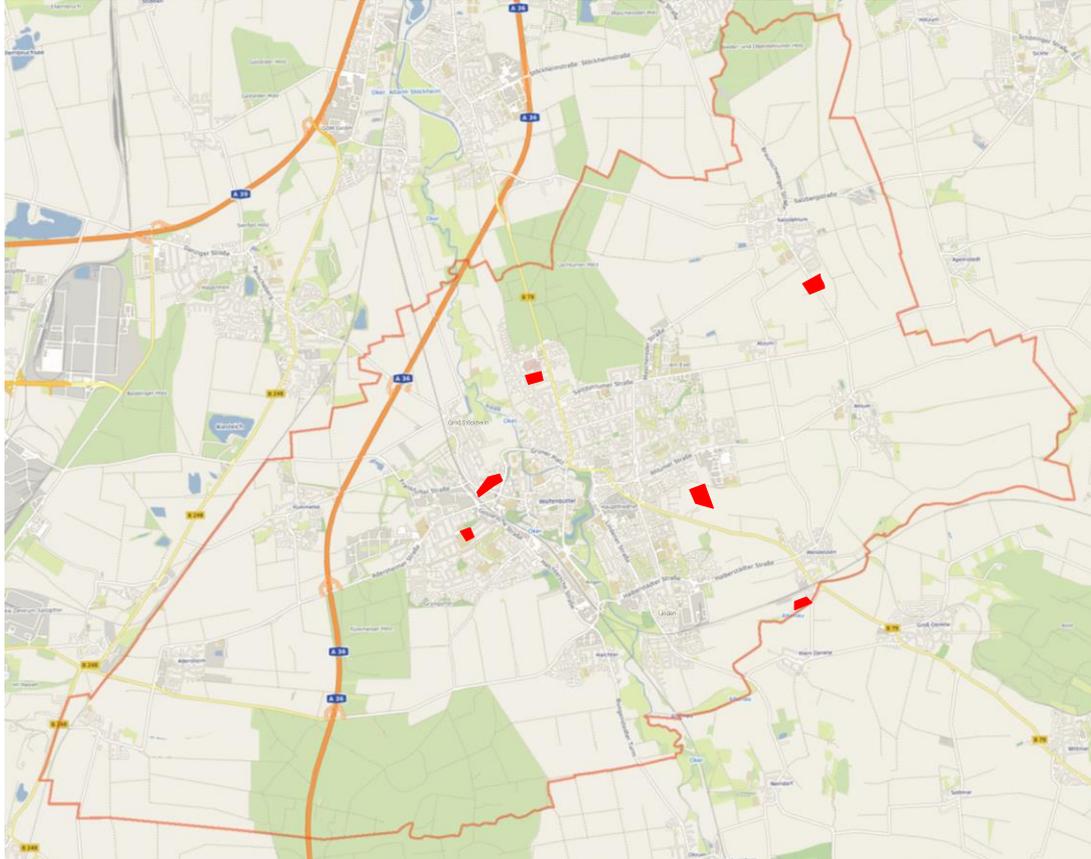
Gesamtpotential FNP: ca. 2.250 WE
in Neubaugebieten => kein Flächen“mangel“



Ausblick 2030 / Eingeleitete Vorhaben I

beschlossen / vorgesehen:

- Salzdahlum – Am Ahlumer Wege
- Kernstadt – ehem. Betonwerk
- Kernstadt – Samsonschule
- Wendessen – ehem. Zuckerfabrik
- Kernstadt – Östl. Fallsteinweg 2.BA
- Kernstadt – Augustallee



Ausblick 2030 / Eingeleitete Vorhaben II

Umfang der für 2023-2030
insgesamt vorgesehenen
Neubaugebiete:

- 150 WE in EFH
 - 320 WE in MFH
 - 280 Wohnheimplätze
(in zwei Baugebieten)
- + Überhang 190 WE im MFH
am Baugebiet Södeweg
(bestehendes Planungsrecht)

Ausblick 2030 / Wohnraumangebot durch Nachverdichtung und Bestandsentwicklung :

(Annahmewerte - abhängig u.a. von Preisen, Lage, Betriebsschließungen Neubrachen)

Erfahrungswerte 2016-2020:

EFH:	30 p.a.	2016 bis 2020:	150 WE
MFH:	50 p.a.	2016 bis 2020:	250 WE

Durch den Immobilienboom bereits viele Bestandsreserven aktiviert, daher Annahme eines geringeren Nachverdichtungspotential bis 2030:

EFH:	10 WE p.a.	2023 bis 2030:	80 WE
MFH:	25 WE p.a.	2023 bis 2030:	200 WE

Ausblick 2030 / Wohnraumangebot Neubau insgesamt:

Annahmen Potential Bestandsentwicklung / Nachverdichtung:

EFH:	10 WE p.a.	2023 bis 2030 :	80 WE
MFH:	25 WE p.a.	2023 bis 2030 :	200 WE

Annahmen Potential Siedlungserweiterungen

EFH:	20 WE p.a.	2023 bis 2030 :	150 WE
MFH:	60 WE p.a.	2023 bis 2030 :	500 WE
Wohnheim:	35 Pl. p.a.	2023 bis 2030 :	280 Pl.

Gesamt: **EFH: 230 WE**
MFH: 700 WE, 280 W-Pl. = **900 WE / 300 Pl.**

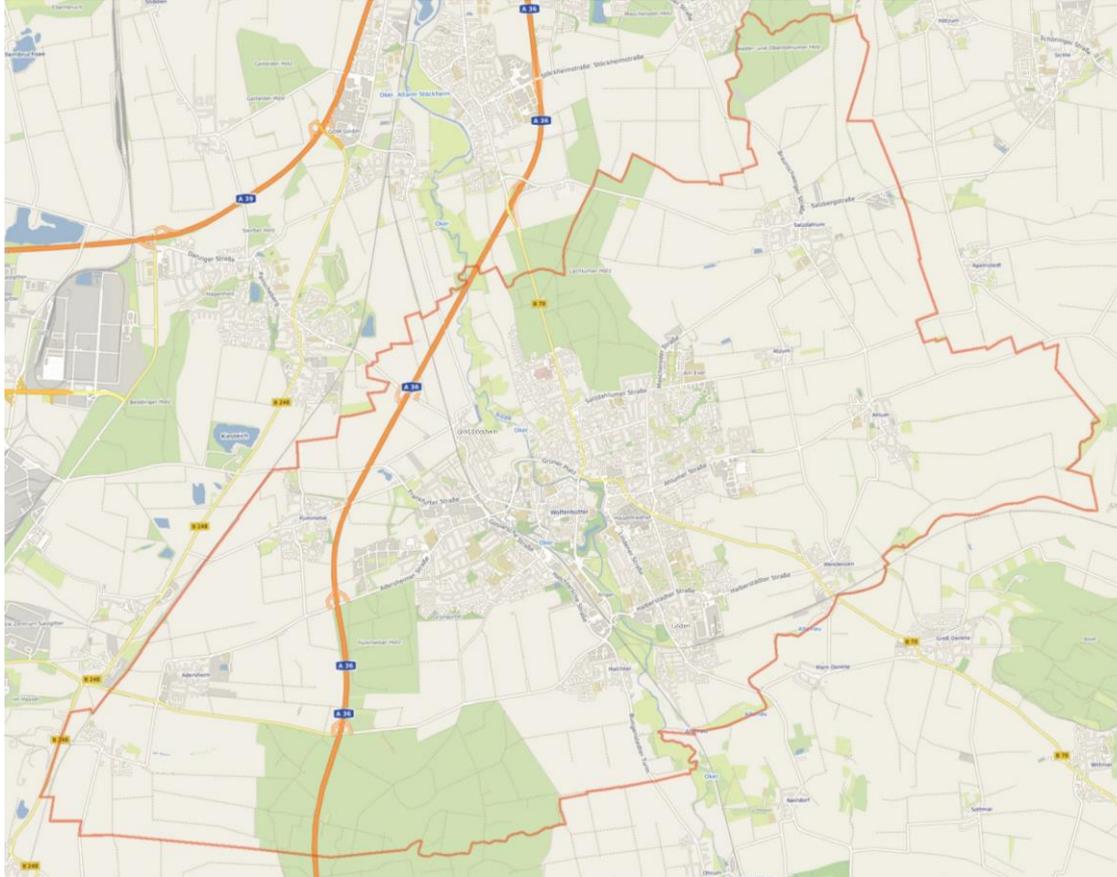
Ausblick 2030: Wohnraumangebot durch demographischen Wandel

Auswertung der Altersstruktur der Bewohner von EFH

Alter jüngste/ Bewohner/in (Stand: 31.12.2020)	65-69 Jahre	70-74 Jahre	75-79 Jahre	80-84 Jahre	>= 85 Jahre
Anzahl EFH	630	635	527	612	549

Zahlen: Stadt Wolfenbüttel / eigene Auswertung

Über den demographischen Wandel gelangen langfristig und dauerhaft pro Jahr 120 EFH auf den Wohnungsmarkt – Schwerpunkt wird zunächst die Kernstadt – zum Vergleich: EFH-Neubauquote 2018: 90 WE



Diskussion siedlungspolitischer Zielvorstellungen

Thesen für die vier (Haupt-)
Handlungsfelder

- Wohnungspolitik
- Ökologie
- Ökonomie
- Gesamtstädtische Politik

in Rot: Ergänzungen aus dem AK

Wohnungspolitische Zielvorstellungen:

- Für alle Bevölkerungs- und Haushaltsgruppen erfolgt es ein ausreichendes Wohnraumangebot.
- Der überwiegende Schwerpunkt im Wohnungsbau liegt bei kleinen Wohnungen für 1-2 Personen.
- Kleine Wohnungen sind gerade in den Ortsteilen erforderlich.
- Der Bestand an Sozialwohnungen steigt pro Jahr um 30 WE und wird dauerhaft als vergünstigter Wohnraum erhalten.

Ökologische Zielvorstellungen:

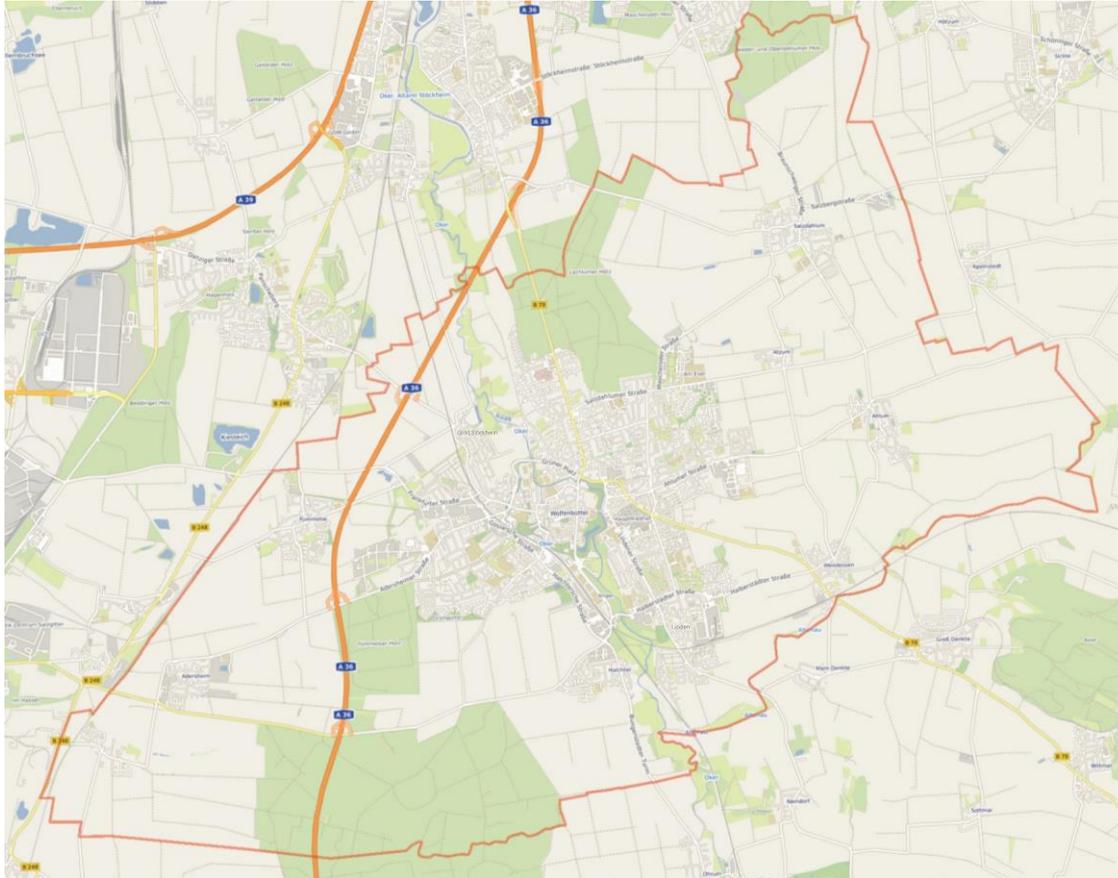
- Der Flächenverbrauch durch Neubaugebiete wird durch Verdichtung begrenzt.
- In Neubaugebieten sind verstärkt Grünflächen vorzusehen.
- Zusätzlicher Energie- und Flächenverbrauch soll durch die effektive Nutzung und Modernisierung im Siedlungsbestand vermindert werden.
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Stadtgebiet umzusetzen.

Ökonomische Zielvorstellungen:

- Der Unterhaltungsaufwand für die Erschließungsinfrastruktur wird nur entsprechend der verfügbaren Personalstruktur erweitert.
- Sprungkosten in der Infrastruktur (v.a. Kinderbetreuung) werden vermieden.
- Die aktive Bodenvorratspolitik der Stadt wird fortgesetzt und Flächen für die Stadtentwicklung – auch über das Wohnen hinaus – gesichert werden.
- **Neubaugelbiete dienen nicht als Instrument der kommunalen Haushaltsstabilisierung.**

Stadtpolitische Zielsetzungen:

- Die ökonomischen Ziele der Immobilienwirtschaft werden hinter die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt zurückgestellt.
- Durch Konzeptvergaben (statt Höchstpreisverfahren) werden die siedlungspolitischen Ziele gestützt.
- Das Angebot an preiswertem **Miet**-Wohnraum wird dauerhaft gesichert, auch über Bindungsfristen der Förderung hinaus.
- Die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen soll bis 2030 auf kleine Neubaugebiete für den lokalen Bedarf beschränkt bleiben.
- **Einwohnerstabilisierung und Werterhalt der Immobilien im Bestand dienen der Entwicklung der Gesamtstadt.**

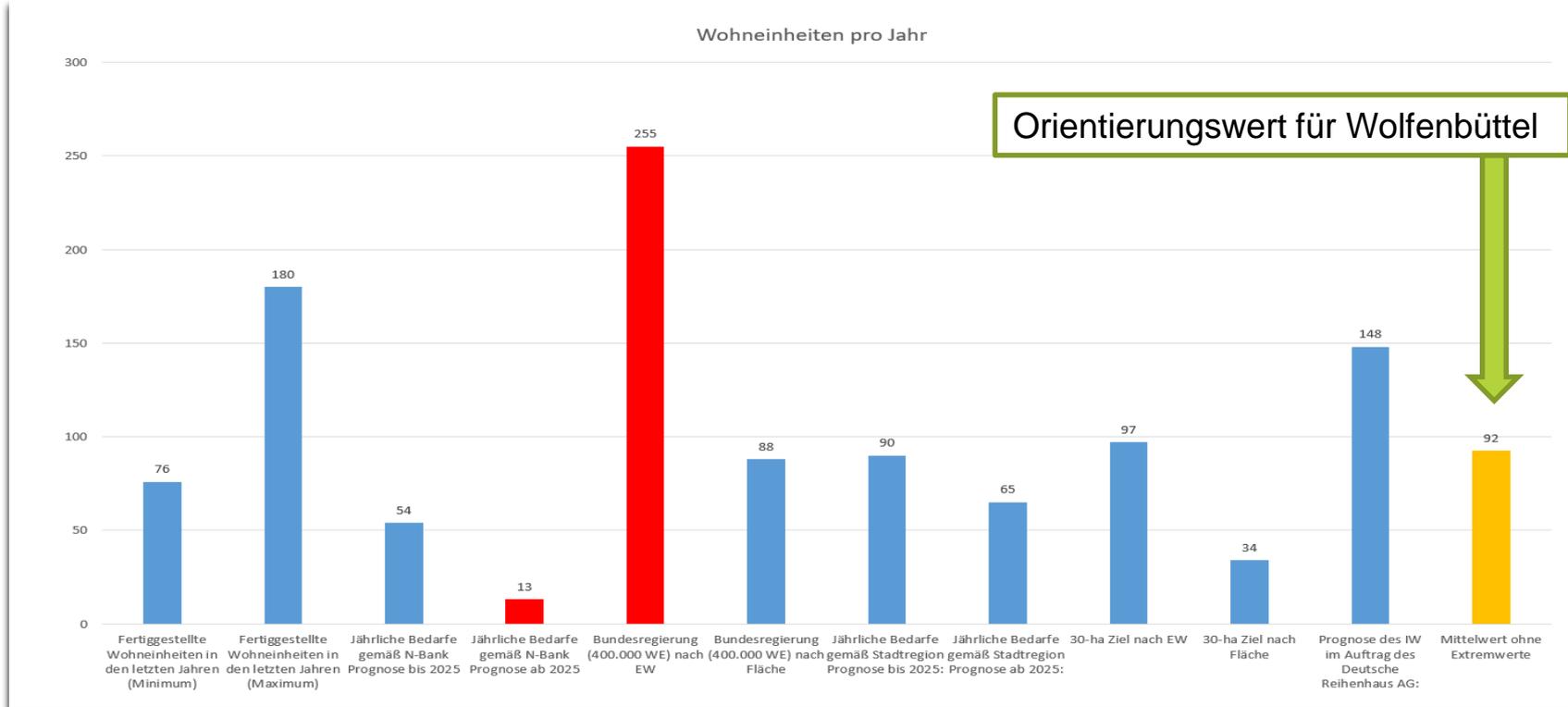


3. AK Sitzung:

**Konkretisierung und
Beschlussfassung
(Planungspolitische
Entscheidungen)**

Zielsetzungen Wohnungsneubau (I)

divergierende Zahlen verschiedener Prognosen und politischen Zielsetzungen



Zielsetzungen Wohnungsneubau (II)

Übertragung der städtischen Zielsetzung in verschiedenen Bau- und Gebietstypen

Jährliche Zielsetzung:

Szenario der AG Siedlungsflächenentwicklung

Zielwert



Anteil im Bestand



Bedarf Bauleitplanung

75 WE

Davon MFH



Davon EFH

20 %

Davon MFH

60 WE

Davon EFH

15 WE

Unteres Szenario

74 WE

Stadtreionsprognose

44 %

Bestandsquote 2015-20

41 WE

85 %

NBank MFH Quote

15 %

35 WE

6 WE

Mittleres Szenario

92 WE

Mittelwert ohne Extreme

22 %

Bestandsquote halbiert

72 WE

79 %

NBank-Wert nach 2025

21 %

57 WE

15 WE

Oberes Szenario

150 WE

Mittelwert 2015-2020

15 %

Bestandsquote gedrittel

128 WE

55 %

Mittelwert 2015-2020

45 %

70 WE

57 WE

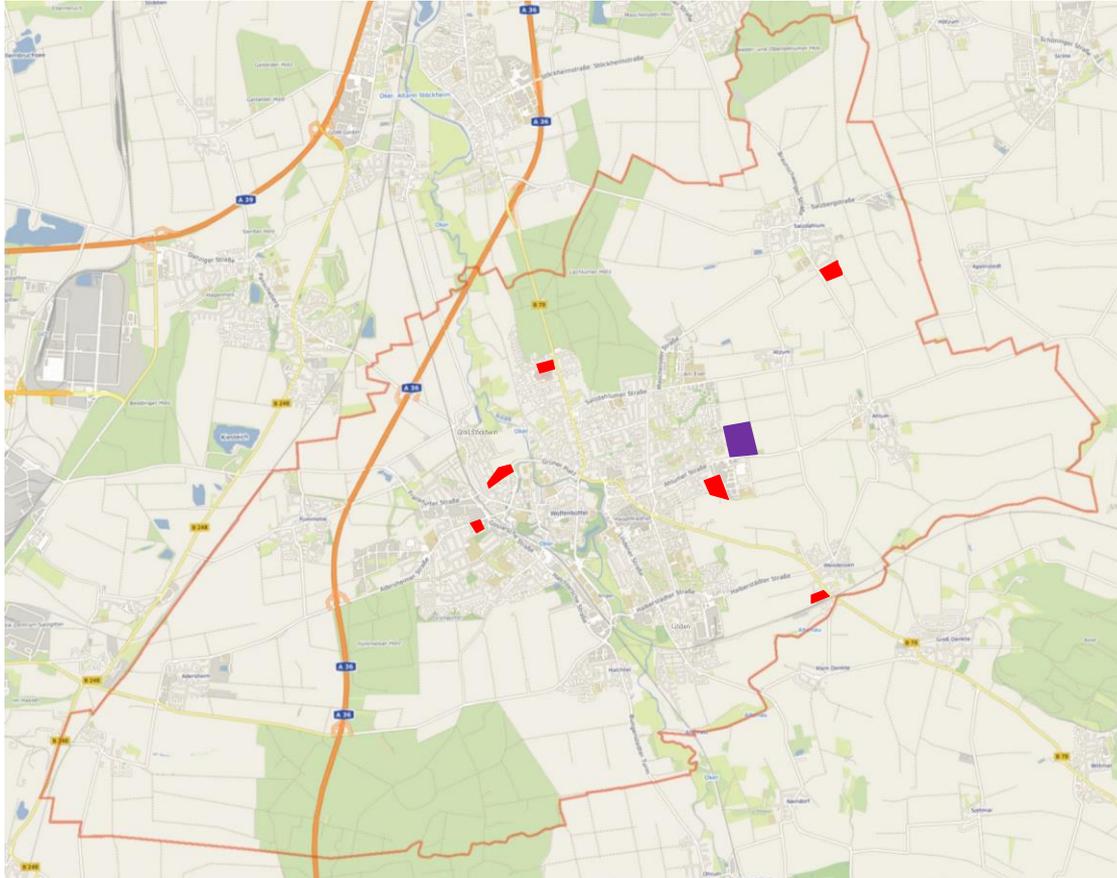
Berücksichtigung bisheriger Planungen

Umsetzung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Salzdahlum - Am Ahlumer Wege
- Kernstadt - Südlich Adersheimer Straße
- Kernstadt - Samson-Schule

Vorrangige Umsetzung der bereits eingeleiteten Verfahren:

- Kernstadt - Östlich Fallsteinweg 2.BA
- Kernstadt - Auguststadt Nord
- Wendessen - Leipziger Allee



Berücksichtigung bestehender Planungen

ca. 14 ha Wohnbauflächen für
150 WE in EFH
320 WE in MFH
280 Wohnheimplätze

+ 190 WE in MFH im
Baugebiet Södeweg (B-Plan
2018 – im Vergabeverfahren)

Zeitliche Verteilung Neubaugebiete (1)

Baufertigstellungen auf Grund aktueller Bebauungspläne (Planung)										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Salzdahlum	80WE EFH	50	30							
Adersheimer Straße	50WE MFH	50								
Samsonschule	100WE MFH		50	50						
Södeweg	190WE MFH	50	50	50	40					
	MFH	100	100	100	40	0	0	0	0	0
	EFH	50	30	0	0	0	0	0	0	0

Zeitliche Verteilung Neubaugebiete (2)

Baufertigstellungen auf Grund eingeleiteter Bebauungspläne (Planung)

			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nördlich Auguststadt	150	WE MFH					75	75		
Fallsteinweg 2.BA	20	WE EFH			10	10				
Fallsteinweg 2.BA	100	WE MFH			50	50				
Wendessen Zuckerfabrik	30	WE EFH		15	15					
Wendessen Zuckerfabrik	15	WE MFH			15					
		WE MFH	0	0	65	50	75	75	0	0
		WE EFH	0	15	25	10	0	0	0	0

Neubebauung

Umsetzung durch Dritte:

ergänzende Kriterien für Konzeptvergabe auf städtischen Flächen:

- Mehrzimmerwohnungen mit kleineren Räumen für Familien im Geschosswohnungsbau
- Gemeinschaftswohnen

Alternativ:

eigene Bautätigkeit der Stadt

Ergänzende Neubebauung in Ortsteilen

Mini-B-Pläne für lokalen Bedarf nach dem Einheimischen-Modell

Bestand:

- Sicherung Gebäudenachnutzung / Stabilität des Bestandsimmobilienmarkts
 - Nutzung städtebaulicher Förderprogramme von Bund und Land
- Sicherung der Infrastruktur
 - Überarbeitung bestehender B-Pläne unter der Maßgabe Verdichtung, z.B.
 - Anpassung der Baufenster
 - an Hauptverkehrsachsen: Mindestgeschosszahl
 - Kommunales Förderprogramm Sanierungsberatung (Ex-„Jung-kauf-Alt“)
 - Verstärkte Ausübung von Vorkaufsrechten (soweit rechtlich möglich)
 - Bau-/Sanierungsgebote gem. BauGB prüfen (bedeutsame Objekte)

Öffentlichkeitsarbeit

Kommunikation

- Beschränkung der Neubaugebietsentwicklung, Konzentration auf den Bestand => Darstellung der Gründe und Nutzen für die Gesamtstadt

Schaffung Forum Wohnen als Dialogplattform

- Kontinuierliche Thematisierung in der Öffentlichkeit

Einrichtung Runder Tisch Wohnen mit Zielrichtung Wohnungswirtschaft

- Abstimmung der Erfordernisse für die Bestandsentwicklung- und Qualifizierung (soziale Erfordernisse sowie zukunftsfähiger Umbau – regenerative Energien / Lokalklima / nachhaltige Mobilität)

Evaluation

Auf Grundlage Mikrozensus sowie Gebäude- und Wohnungszählung 2022:

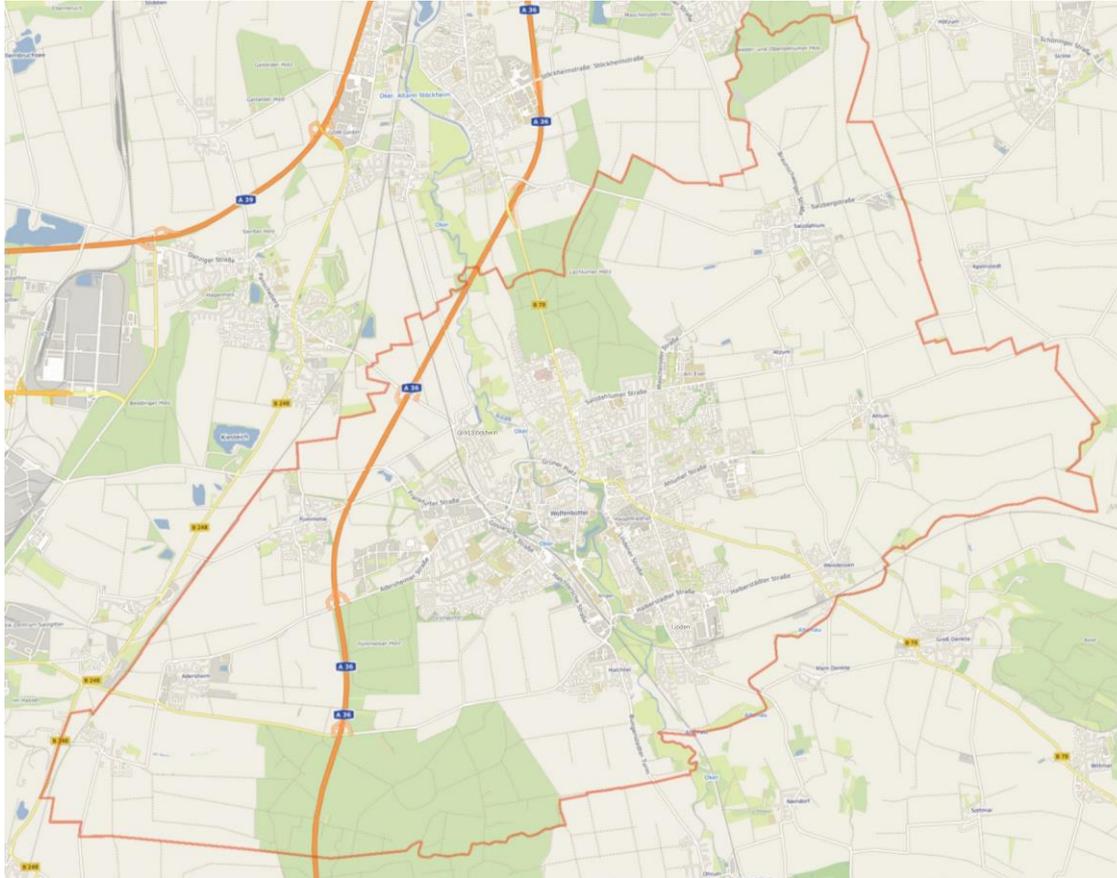
- Aufbau einer internen Baustatistik
- Monitoring Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Vorbereitung einer neuen Prognose zu spätestens 2030

Laufende Abstimmung mit städtischen Fachplanungen:

Wohnraumversorgungskonzept, Mobilitätskonzepten, Stadtklimagutachten
u.a.

Turnusmäßige Diskussion von Parametern / kritischen Größen mit der
Politik



Beschlussfassung des SEK 2030

Beschlussvorschlag (1)

Das SEK 2030 mit den folgenden zehn Leitsätzen wird als städtische Rahmenplanung gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB beschlossen.

1. Das Hauptziel der Siedlungsentwicklung liegt weiterhin in der Entwicklung und Aufwertung des Siedlungsbestandes. Dem nachhaltigen Stadtumbau ist dabei besonderes Augenmerk zu widmen. Mindestens 25% des Wohnungsbaugeschehens bis 2030 soll im Bestand realisiert werden.
2. In den Jahren 2024 bis 2030 sollen 700-900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden (Zielkorridor). Dabei soll entsprechend der Bedarfe nach dem Wohnraumversorgungskonzept ein Schwerpunkt auf geförderten und preisgünstigen Wohnungen liegen.
3. Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus wird deutlich auf die wachsende Gruppe der 1- und 2-Personenhaushalte ausgerichtet. Die zusätzlichen Wohneinheiten sollen daher nach Möglichkeit zu 80% im Geschosswohnungsbau realisiert werden.
4. Für Familien werden verstärkt Alternativen zum Einzelhaus ermöglicht.

Beschlussvorschlag (2):

5. Die Anforderungen gemeinschaftlicher Wohnformen werden bei den kommunalen Planungen ausdrücklich berücksichtigt.
6. Sonstige Siedlungserweiterungen, insbesondere in den Ortsteilen, werden auf die Eigenentwicklung ausgerichtet.
7. Bestandsbebauungspläne werden verstärkt hinsichtlich Nachverdichtungspotentialen überarbeitet.
8. Die Stadt wird ihre Handlungsoptionen bei der Siedlungsentwicklung weiterhin durch eine aktive Liegenschaftspolitik sichern und nach Möglichkeit erweitern.
9. Die Ziele des SEK sollen durch eine verstärkte Abstimmung der Wohnungsmarktakeure untereinander sowie eine Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden.
10. Der BSU ist erstmalig im Jahr 2026 und anschließend im zweijährlichen Turnus über die Umsetzung des SEK 2030 zu unterrichten. In diesem Rahmen sind auch die Zielsetzungen zu überprüfen und ggf. den demographischen und stadtplanerischen Erfordernissen anzupassen.

Beschlussvorschlag (3):

Das Siedlungsentwicklungskonzept SEK 2030 wurde zwischenzeitlich am 21.12.2023 vom Rat der Stadt Wolfenbüttel als städtische Rahmenplanung beschlossen.

(s. https://ris.wf.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=6147 - VL 0087/2023)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Frank Niemeyer
Abteilung Stadtentwicklung + Umwelt
Kanzleistraße 2
38300 Wolfenbüttel
frank.niemeyer@wolfenbuettel.de