



**SV/FD3/098/2023**

**Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans der Stadt Diepholz - Statistische Analyse und Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 18.10.2023	Verfasser: Meyer, Gerrit
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
16.11.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
27.11.2023	Verwaltungsausschuss	
07.12.2023	Rat	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Diepholz nimmt die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans (STEP) – hier die Statistische Analyse und Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung (Anlage 1) zustimmend zur Kenntnis.

**Sachverhalt:**

Ein Stadtentwicklungsplan (STEP) ist ein informelles, mittel- bis langfristiges Entwicklungskonzept der Siedlungsstruktur einer Kommune. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen hat ein Stadtentwicklungsplan in der Regel einen thematisch umfassenderen Anspruch, der auch über baulich-räumliche Aspekte hinausgeht. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt neben einer kartographischen Darstellung auf einer textlichen Beschreibung von Zielen und Mitteln der beabsichtigten städtischen Entwicklungsgebote.

Als informelles Instrument der Stadtplanung entfaltet ein Stadtentwicklungsplan für die Stadt Diepholz keine direkte rechtliche Wirkung. Stattdessen soll der Stadtentwicklungsplan als freiwillige Selbstverpflichtung wirken und dabei auch verschiedene Fachdisziplinen zusammenführen.

Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Diepholz wurde zuletzt im Jahr 2013 fortgeschrieben. Zuvor gab es bereits eine Studie zur langfristigen Siedlungsentwicklung der Stadt Diepholz aus dem Jahr 1990 sowie die Stadtentwicklungspläne aus den Jahren 1999 und 2006/2007.

Durch sich stetig ändernde Voraussetzungen und Herausforderungen existiert eine komplexe Situation, die für die Stadtentwicklung der Stadt Diepholz eine systematische Aufarbeitung von jüngerer Vergangenheit und künftiger Perspektive erfordert. Diese systematische Aufbereitung wurde durch die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans vorgenommen.

Die statistische Analyse und die Ableitung von Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung wurde in der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wie folgt gegliedert:

- Darstellung der Ausgangssituation – Aktualisierung der Zahlen, Daten und Fakten
- SWOT-Analyse (Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken)
- Darstellung der Entwicklung der Stadt Diepholz seit 2013
- Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Wohn- und

## Wirtschaftsstandort Diepholz

Im Folgenden werden Inhalte der statistischen Analyse aus der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans (Anlage 1) zusammengefasst dargestellt.

### **Erkenntnisse aus der Bevölkerungsentwicklung seit 2013:**

Seit dem Jahr 2014 gibt es in der Stadt Diepholz ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die Vergleichskommunen Lohne, Vechta, Damme, Cloppenburg, Sulingen und Twistringen weisen ähnliche Dynamiken auf. Im Jahr 2015 gab es eine starke internationale Zuwanderung aufgrund der Flüchtlingskrise, der sich auch im interkommunalen Vergleich deutlich zeigt. Das Bevölkerungswachstum in Diepholz beruht auf (ausländischen) Wanderungsgewinnen, der natürliche Bevölkerungssaldo ist überwiegend negativ. In den Ortsteilen ist ein moderates Bevölkerungswachstum in Aschen und Heede zu erkennen, während die Bevölkerungsstruktur in St. Hülfe gleichbleibend ist.

Im Vergleich mit Lohne, Vechta, Damme, Cloppenburg, Sulingen, Twistringen, dem Landkreis Diepholz und dem Land Niedersachsen ist der demografische Wandel in Diepholz weniger stark ausgeprägt. Dies zeigt sich durch eine starke Zunahme der Kinder im Alter von 0-6 Jahren sowie einer geringen Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen im interkommunalen Vergleich.

### **Erkenntnisse aus der Wohnentwicklung seit 2013:**

In den Jahren 2018-2020 wurden 38 % der Baufertigstellungen seit 2005 erzielt. Dieser große Anteil wurde überwiegend durch den Bau von Mehrparteienhäusern erreicht. Die Belegungsrate (Anzahl der Personen pro Haushalt) nimmt seit Jahren tendenziell ab, was gemeinsam mit dem Bevölkerungsanstieg den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind seit 2013 um 50 % gestiegen. Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum sogar um 105 % gestiegen.

### **Erkenntnisse aus der Beschäftigungsentwicklung seit 2013:**

Das Arbeitsplatzangebot ist den letzten 10 Jahren (fast) stetig gestiegen. Diepholzer Unternehmen haben einen besonderen Stellenwert bei der regionalen Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Dies wird deutlich, da das Beschäftigungswachstum größer ist als das Bevölkerungswachstum in Diepholz. Aus den Statistiken wird deutlich, dass viele Beschäftigte zum Arbeiten nach Diepholz pendeln. Der Pendlerüberschuss ist bei steigenden Ein- und Auspendlerzahlen gleichbleibend. Der Sektor „Gesundheits- und Sozialwesen“ ist in den Jahren 2018-20220 um 24 % gewachsen.

Insgesamt sind in Diepholz qualifizierte Arbeitsplätze entstanden, die jedoch zunehmend von Beschäftigten aus dem Umland besetzt wurden. „Dies bedeutet, dass Diepholz nicht genügend Wohnstandortqualität für Hochqualifizierte aufweist.“

### **Erkenntnisse aus der Entwicklung der Sozialen Situation seit 2013:**

Die Arbeitslosigkeit ist in Diepholz doppelt so hoch wie im Durchschnitt des Landkreises Diepholz. Allerdings ist seit 2014 ein fallender Trend zu beobachten. Der Umfang geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse hat sich verringert, was auf eine verbesserte Beschäftigungslage hindeutet. Die Zahl der Leistungsberechtigten ist im Vergleich zu 2013 nahezu unverändert. „Im interkommunalen Vergleich gibt es mehr soziale Problemlagen“. Als niedriges Haushaltseinkommen wird ein Gesamtnettoeinkommen unter 25.000 Euro pro Jahr zugrunde gelegt (unabhängig von der Haushaltsgröße). „Etwa die Hälfte der Diepholzer Haushalte verfügen über ein Gesamtnettoeinkommen von unter 25.000 € pro Jahr – Anteil seit 2013 leicht sinkend“. Der Anteil der Kinder, die von Kinderarmut betroffen sind ist hoch, aber seit 2018 leicht rückläufig. In Diepholz gibt es im Vergleich zu den anderen Kommunen einen hohen Anteil älterer Menschen, die von Altersarmut betroffen sind.

Im Hinblick auf die Haushaltskaufkraft bewegt sich Diepholz auf dem Niveau des niedersächsischen Durchschnitts.

### **Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Diepholz im Bereich Bevölkerung:**

Solange es eine Bevölkerungszunahme gibt, sind direkte und indirekte Folgewirkungen damit verbunden. Es ergibt sich beispielsweise ein erhöhter Bedarf an Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen. Aufgrund des hohen Anteils des Bevölkerungszuwachses durch Kinder und Jugendliche ist eine fortlaufende Bedarfsermittlung an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten erforderlich. Die Verkleinerung der Haushalte sorgt für einen erhöhten Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsanzahl ohne äußerer Ereignisse mittelfristig zurückgehen wird. Es muss sorgfältig abgewogen werden, wie Investitionen für einen bevölkerungsbedingten Infrastrukturausbau nachhaltig gestaltet werden können. Der Pendlerüberschuss sollte mehr zur Akquisition von Wohnbevölkerung genutzt werden. Entsprechend sind Maßnahmen zur Gewinnung und Halten von Bevölkerung erforderlich.

### **Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Diepholz im Bereich Wohnen:**

Der überproportionale Anstieg der Baufertigstellungen resultiert aus dem Bau von Mehrfamilienhäusern, der aus unterschiedlichen Gründen nicht an der Wohnform „Eigenheim“ interessierte Zielgruppen adressiert. Durch die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsverkleinerung wird der Druck auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt größer. Die aktuelle Zinsentwicklung und die Inflation werden die Immobilienpreisentwicklung zwar bremsen, aber damit auch den weiteren Wohnungsbau, der eigentlich zur Wohnungsmarktentspannung beitragen soll. „Das Abwanderungsverhalten der über 65-jährigen und über 75-jährigen lässt auf einen Mangel an altersgerechten und seniorengerechten Wohnraum schließen.“

### **Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Diepholz im Bereich Wirtschaft:**

Das Arbeitsplatzangebot ist in den letzten 10 Jahren nahezu stetig gestiegen. Der Anteil der Hochqualifizierten, die in Diepholz arbeiten nimmt ebenfalls seit Jahren stetig zu, auch weil der Wirtschaftszweig der unternehmensorientierten Dienstleistungen mehr Arbeitsplätze schafft. Es sollten Handlungsansätze entwickelt werden, um Hochqualifizierte zur Wohnsitznahme im Stadtgebiet zu motivieren. Eine weitere Verbesserung des Ausbaus der unternehmensorientierten Dienstleistungen sowie die Verbesserung der Rahmen- und Förderbedingungen für Existenzgründungen ist zielführend. Es sollte eine Ermöglichungskultur geschaffen werden, um ein kreatives und technisiertes Milieu zu schaffen, wovon sich junge, hochqualifizierte Menschen angezogen fühlen.

### **Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Diepholz im Bereich Soziales:**

Die Probleme der Kinder- und Altersarmut lassen sich auf kommunaler Ebene nicht ursächlich lösen (globale Krisen). Die Altersarmut wird durch das Ausscheiden der Babyboomer-Generation aus dem Erwerbsleben eher zunehmen. Dadurch werden die Herausforderungen bei Wohnen und Wohnumfeld, Mobilität, sozialer Infrastruktur, Gesundheitsförderung und Pflege sowie gesellschaftlicher Teilhabe für diese Gruppe zunehmen.

„Sozialindikatoren deuten darauf hin, dass es einen Zuzug sozial benachteiligter Menschen nach Diepholz gibt.“ Möglicherweise besteht ein Zusammenhang mit der Beschäftigungssituation der fleischverarbeitenden Industrie.

Der Stadtentwicklungsplan bietet als informelles Planungsinstrument die Möglichkeit, die genannten stadtentwicklungstechnischen Anforderungen im Zusammenhang zu bearbeiten und damit die Diskussion über die Stadtentwicklung in der Stadt Diepholz zu fördern.

Der Stadtentwicklungsplan hat nicht den Anspruch Lösungen für alle stadtentwicklungstechnischen Fragestellungen zu liefern, er ist lediglich eine Bestandsaufnahme aus denen Handlungsempfehlungen abgeleitet und Flächenpotenziale ermittelt werden können.

Es wird empfohlen, den Stadtentwicklungsplan zustimmend zur Kenntnis zu nehmen. Der Stadtentwicklungsplan soll zukünftig als (Diskussions-)Grundlage für die Flächenentwicklung in der Stadt Diepholz dienen.

**Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt aus dem Produkt 51100/4271000

**Anlagen:**

Anlage 1: Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans – Statistische Analyse

gez. Marré  
Bürgermeister