

# Fortschreibung des Dorfentwicklungsberichts Ortschaft Waffensen



## Stadt Rotenburg (Wümme)



**Auftraggeber:**

Stadt Rothenburg (Wümme)  
Große Straße 1  
27356 Rotenburg (Wümme)

Kontakt: Clemens Bumann  
Tel: 04261 71 173  
Fax 04261 71 271  
E-Mail: clemens.bumann@rotenburg-wuemme.de

**Ortsrat Waffensen:**

Ortsbürgermeister  
Am Bullenberg 13  
27356 Waffensen

Kontakt: Hartmut Leefers  
Tel: 0170 34 74 936  
E-Mail: hartmut.leefers@t-online.de

**Planungsbüro:**

mensch und region  
Lindener Marktplatz 9  
30449 Hannover

Kontakt: Wolfgang Kleine-Limberg  
Tel: 0511 44 44 54  
Fax 0511 44 44 59  
E-Mail: kleine-limberg@mensch-und-region.de  
www.mensch-und-region.de

Hannover, November 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Dorfentwicklung 1984 – 2000 – 2012 - 2016	5
1.2	Aufgabe	6
<b>2</b>	<b>Rahmendaten</b>	<b>7</b>
2.1	Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms	7
2.2	Aussage Flächennutzungsplan	8
2.3	Aussagen des IEK	10
2.4	Ablauf und Beteiligung	10
<b>3</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>12</b>
3.1	Demographische Entwicklung	12
3.2	Infrastruktur	14
3.3	Landwirtschaft - Immissionsschutz	15
3.4	Stärken und Schwächen	16
3.5	Entwicklungsleitbild	17
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung</b>	<b>19</b>
4.1	Bisherige Siedlungsentwicklung	19
4.2	Ziele der Siedlungsentwicklung	22
4.3	Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen	23
4.4	Gemeinsames Wohnen im Alter	24
4.5	Strategie	25
<b>5</b>	<b>Flächenpotenziale</b>	<b>26</b>
5.1	Innenentwicklung	26
5.2	Flächenpotenziale Wohnbebauung	27
5.3	Neubauf Flächen aktuell	28
<b>6</b>	<b>Verbesserung der verkehrlichen Situation</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Entwicklung von neuen Wohnmodellen</b>	<b>33</b>
7.1	Entwicklung von neuen Wohnmodellen	33
7.2	Beispiele neuer Wohnmodelle	34
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Literatur</b>	<b>38</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Luftbild der Ortschaft Waffensen	7
Abb. 2	Auszug aus dem Entwurf RROP LK ROW	8
Abb. 3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 4	Baugebiet Schnedebusch-Nord	10
Abb. 5	Ablauf der Fortschreibung Waffensen	11
Abb. 6	Einwohnerentwicklung Waffensen 1970 – 2020 (2.015 Haupt- und Nebenwohnsitze)	12
Abb. 7	Struktur der Bevölkerung Waffensen 2014	13
Abb. 8	Entwicklung der Schülerzahlen	13
Abb. 9	Entwicklung der Einschulungen 2017 – 2021	13
Abb. 10	Standorte der sozialen Infrastruktur in Waffensen	15
Abb. 11	Lage der landwirtschaftlichen Emittenten in Waffensen	16
Abb. 12	Leitbild 2001	17
Abb. 13	Leitbild 2016	18
Abb. 14	Siedlungsflächenentwicklung	19
Abb. 15	Baulücken und Leerstände (2014)	20
Abb. 16	Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnraum in Waffensen	24
Abb. 17	Flächenpotenziale Innenentwicklung	27
Abb. 18	Flächenpotenziale Neubau aus Sicht des Arbeitskreises	28
Abb. 19	Immissionsschutzradius um die geplanten Baufläche „Zur Ahe Nord“	29
Abb. 20	Wohnbaufläche „Zur Ahe Nord“ und Anordnung neues Feuerwehrgerätehaus	29
Abb. 21	B-Planentwürfe „Feuerwehr“ und Nr. 12 „Zur Ahe Nord“	30
Abb. 22	Sperrung „Zur Ahe“	31
Abb. 23	Verkehrslenkung in Waffensen	32
Abb. 24	GraueHaare – BuntLeben e.V.	35
Abb. 25	Perspektivische Entwicklung der Neubaufächen	36
Abb. 26	Gesamtübersicht der Siedlungsentwicklung	37

## 1 Einleitung

Die Ortschaft Waffensen, im Westen der Kreisstadt Rotenburg (Wümme) gelegen, weist eine Gesamtfläche von 15 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerdichte von 35 Ew/km<sup>2</sup> auf.

Ideen selbst entwickeln und mit Eigenleistung in Kooperation mit Partnern umsetzen ist das Kredo der Projekte in Waffensen. In Waffensen fehlen Wohnungen für junge Familien, während ältere Einzelpersonen oder Paare große Grundstücke bewohnen, die jedoch nicht mehr vollständig genutzt werden können. Hierzu diskutierten die Einwohner im Rahmen des ehrenamtlichen Engagements der Agenda 21-Gruppe der Ortschaft proaktiv über die zukünftige Siedlungsentwicklung im Ort, den Umgang mit dem demographischen Wandel und dem Erhalt der Infrastruktur.

Der gemeinschaftliche ausgerichtete Diskurs erzeugt immer neue Ideen, die den jeweiligen aktuellen und prognostizierten Herausforderungen angepasst sind. Die zweite Fortschreibung des Dorfentwicklungsplans aus dem Jahr 2001 ist das Ergebnis der hohen dörflichen Kommunikationsbereitschaft und setzt das ehrenamtliche Engagement in neuer Qualität fort. Zudem ist dieses Vorhaben ein aktiver Umgang mit dem Demographischen Wandel, der Stützung der örtlichen Infrastruktur und der inklusiven Gesellschaft.

### 1.1 Dorfentwicklung 1984 – 2000 – 2012 - 2016

Die Ortschaft Waffensen, Stadt Rotenburg (Wümme), steuert schon seit mehreren Jahrzehnten zielgerichtet ihre gemeinschaftliche Entwicklung. Der erste Dorfentwicklungsplan wurde schon 1984 erstellt und war einer der Ersten in der Anfangsphase des niedersächsischen Dorfentwicklungsprogramms.

Im Jahr 2000 erfolgte eine erste Fortschreibung durch das Planungsbüro NLG, in dem das Entwicklungsleitbild und die Handlungsfelder Landwirtschaft, Wirtschaft, Wohnen, Verkehr, Natur und Landschaft, Soziales und Gemeinschaftsleben, Kultur sowie Freizeit und Erholung intensiv diskutiert wurden. Als öffentliche Maßnahmen definierte die Planfortschreibung

- die Neugestaltung des Regenrückhaltebeckens,
- die Neugestaltung des Platzes zwischen dem „Haus in der Worth“ und der Gaststätte „Unter den Eichen“,
- die Neugestaltung des Bereiches um den Glockenturm und die Grundschule,
- die Neugestaltung des Friedhofes,
- eine sicher Anbindung an die B 75 sowie
- einen Bewirtschaftungs- und Erhaltungsplan für den Eichenbestand in der Ortslage.

Entscheidend war allerdings die Aufnahme der Umnutzung des „Worthmannschen Grundstücks“. Diese Idee war die Grundlage für den Kauf und die Umnutzung der ehemaligen Hofanlage in der Mitte der Ortschaft. Der Dorferneuerungsplan griff schon damals das Thema Demographie vorausschauend auf, denn die Bevölkerungszahlen stiegen noch.

Seit 2005 steht mit dem „Worthmanns Hoff“ in Waffensen eines der ersten Mehrgenerationenhäuser Niedersachsens. Dieses bietet ein vielfältiges Unterstützungs- und Veranstaltungsprogramm für alle Generationen, von Aktionen für Kinder (Betreuung, Schulaufgabenhilfe, Aktionen etc.) über Musikveranstaltungen, Treffpunkt, Beratungen, Kleinkunst und Fitness bis hin zu speziellen Angeboten für Senioren. Die Stärke des MGH liegt in der Verschneidung der Angebote für alle Generationen.

Inzwischen hat sich die demographische Situation in der Ortschaft verändert. Seit einigen Jahren ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der zu einem Umdenken in der Ortschaft geführt hat. Deutlich wurde dies im Rahmen der Diskussion über die örtliche Entwicklung unter Führung der Agenda 21-Gruppe. Im Jahr 2012 wurde die Ortschaft Waffensen als niedersächsischen Vertreter im Europäischen Dorferneuerungswettbewerb ausgewählt. Im Zuge des Bewerbungsverfahrens konnte die Diskussion intensiviert und festgelegt werden, dass ein Bevölkerungszuwachs erwünscht ist.

### 1.2 Aufgabe

Ein Dorf ist nur lebensfähig, wenn alle Gruppen gemeinsam sich auf den demographischen Wandel mit seinen Herausforderungen einstellen. Dies gilt sowohl für den individuellen Umgang mit neuen Strukturen als auch für die Dorfgemeinschaft als Ganze. Daher liegt in dem Zusammenwirken von unterschiedlichen Gruppen aus dem Dorf ein zentraler Schlüssel, um neue Entwicklungsperspektiven zu erkennen und umzusetzen.

Nach dem Aufbau des Mehrgenerationenhaus „Worthmanns Hoff“ wird mit der zweiten Fortschreibung des Dorfentwicklungsplans ein neues Kapitel der Ortsentwicklung aufgeschlagen. Neben den gemeinschaftlichen Diskussionen und grundsätzlichen Zielen werden individuelle Wünsche und Perspektiven aufgegriffen und zu einem Ganzen vereint.

Im niedersächsischen Dorfentwicklungsprogramm werden drei Themenbereiche als zentrale Handlungsfelder definiert und für eine Bearbeitung festgeschrieben:

- Innenentwicklung
- Demographie
- Klimaschutz

Von diesen Handlungsfeldern greift die vorliegende Fortschreibung die Aspekte „Innenentwicklung“ und „Demographische Entwicklung“ aktiv auf. Sie wird ergänzt um das Thema Wohnbauflächenentwicklung und Verkehr.

## 2 Rahmendaten

An dieser Stelle sollen kurz die Rahmendaten für die weitere Entwicklung der Ortschaft Waffensen dargestellt werden. Das folgende Luftbild (Abb. 1) zeigt die Ortschaft südlich der B 75 und dem Gewerbegebiet Hohenesch im Nord-Osten



Abb. 1 Luftbild der Ortschaft Waffensen  
Bing, 2016

### 2.1 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 wird derzeit neu aufgestellt und der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms hat den Stand vom 01.12.2015. Er enthält u.a. die Festlegung der zentralen Orte im Kreisgebiet, die Zuweisung von Entwicklungsaufgaben, die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie die Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergie. Derzeit sind die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen.

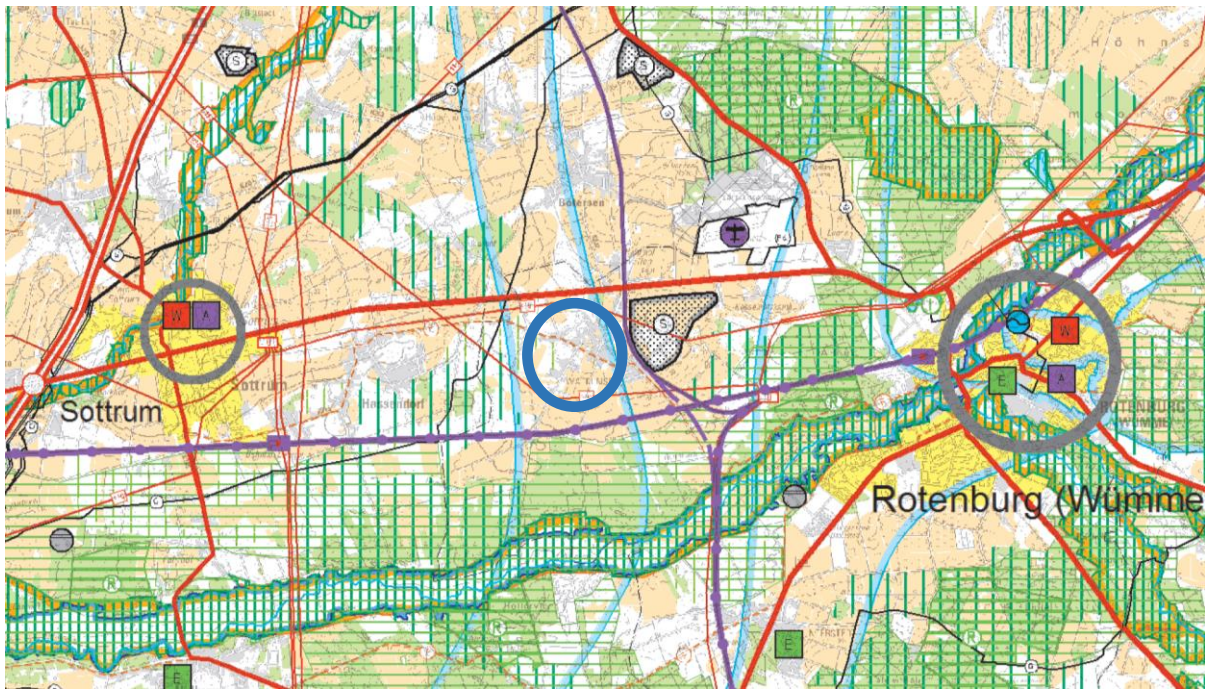


Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf RROP LK ROW  
Landkreis Rotenburg, 2015

Die Stadt Rotenburg (Wümme) wird als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Wohnen“, „Erholen“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken. Darüber hinaus kommt der Ortschaft Waffensen eine Entlastungsfunktion der Kernstadt Rotenburg (Wümme) zu.

Im derzeitigen Entwurf weist das RROP der Ortschaft Waffensen keine besondere Entwicklungsaufgabe zu. Am Rande der Wümmeniederung gelegen ist sie eingebettet in die Infrastruktur mit der Bundesstraße 75 im Norden, der Bahnlinie und dem Sandabbau im Osten sowie der Bahnlinie im Süden. Weite Bereiche liegen im Wasserschutzgebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen sind als Vorrangflächen für die Landwirtschaft sowie als Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen.

## 2.2 Aussage Flächennutzungsplan

Der Auszug aus dem IV. Flächennutzungsplan Teil B „Waffensen“ aus dem Jahr 2008 zeigt die erwünschte Siedlungsstruktur auf.



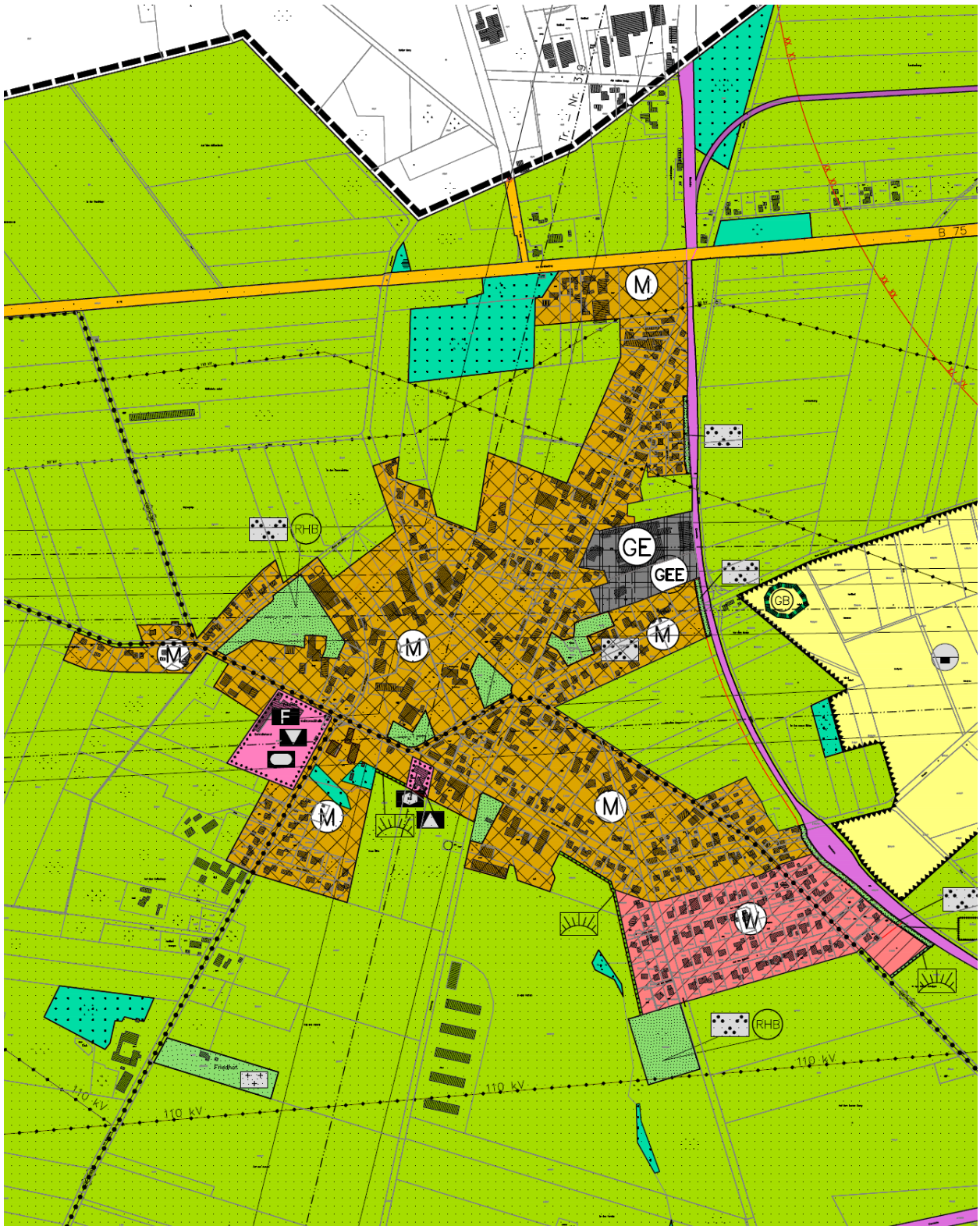


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Stadt Rotenburg (Wümme), 2010

Die Siedlungsflächen des Altdorfes sind weitgehend als „Mischgebiet (M)“ gekennzeichnet, das neuere Wohngebiet als „Reines Wohngebiet (W)“. Hinzu kommen Gewerbeflächen (GE) und Flächen für den Gemeinbedarf (violett). Darüber hinaus sind im Ortskern Teile der alten Eichenhaine als „Waldfläche“ dargestellt.

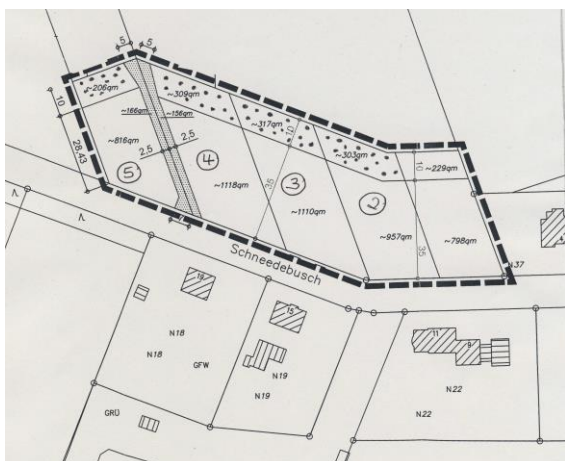


Abb. 4 Baugebiet Schnedebusch-Nord  
Stadt Rotenburg (Wümme), 2014

Im Jahr 2014 hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) die Satzung Nr. 2 nach § 34 BauGB „Schneebusch-Nord“ mit 5 Bauplätzen als Fortsetzung der bestehenden Bebauung am nordöstlichen Rand von Waffensen beschlossen. Bis auf ein Baugrundstück sind alle bebaut. Auch das letzte freie Grundstück ist verkauft. Somit sind keine weiteren Bauflächen mehr zu erwerben.

### 2.3 Aussagen des IEK

Im Jahr 2015 wurde von der GesundRegion WümmeWieste-Niederung das Integrierte Entwicklungskonzept (Böhm, 2015) erstellt. In diesem schätzen die Gutachter die Ortschaft Waffensen als einen Ort im Einflussbereich eines Oberzentrums ein, der nur ein geringes oder kein Angebot an Infrastrukturen der Daseinsvorsorge hat und ohne signifikante Baugebietsanweisungen ist (Typ 3 a). Die Orte des Typ 3a weisen hinsichtlich der demographischen Entwicklung eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen auf. Auf Grund der Lage und der Demographischen Situation fällt dennoch die Bewertung für Waffensen leicht positiv aus.

Typ 3 a			
<b>Bewertung Demographie</b>	1	<b>Bewertung Raumordnung und Lage</b>	1
<b>Bewertung Infrastrukturen der Daseinsvorsorge</b>	-1	<b>Bewertung Wohnpotenzial</b>	0

Bewertungsskala: -2 bis +2

### 2.4 Ablauf und Beteiligung

Der Diskussionsprozess zur Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes wurde von drei Aspekten beeinflusst:

- Die Frage nach dem Leitbild (Ziel)
- Die Frage nach der Verfügbarkeit von innerörtlichen Flächen
- Die Frage nach der Verfügbarkeit von Bauflächen am Ortsrand

Die Klärung der Erfordernisse des Immissionsschutzes beeinflusste die Beantwortung der Fragen nach der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen intensiv, so dass zwischenzeitlich die Erstellung von entsprechenden Gutachten notwendig wurde. Darüber hinaus wurde im Jahr 2015 der gewählte Ansatz der Innenentwicklung in Form eines Wettbewerbsbeitrages konkretisiert. Diese beiden Aspekte führten zu intensiven Kleingruppenarbeiten, die keine Sitzungen der gesamten Arbeitsgruppe erforderlich machten.

13.01.2015	Workshop	Umgestaltung Umnutzung von vorhandenen Wohnraum, Senioren-WG, Neubausiedlung
10.02.2015	Workshop	Gemeinschaftliches Wohnen im Alter Schaffung von neuem Wohnraum
21.03. 2015	Exkursion	Mehrgenerationenwohnen in Oerel
24.03.2015	Workshop	Erhaltung Kindergarten und Grundschule
21.04.2015	Weiterführung Workshops	Gemeinschaftliches Wohnen im Alter Schaffung von neuem Wohnraum
04 / 05.2015	Wettbewerbsbeitrag	Erstellung Wettbewerbsbeitrag zum BMFSFJ – Programm „Gemeinschaftlich Wohnen und Leben“.
16.02.2016	Arbeitskreis	Neubaugebiet für Waffensen
09.11.2016	Arbeitskreis	Vorstellung der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes

Abb. 5 Ablauf der Fortschreibung Waffensen

### 3 Ausgangslage

#### 3.1 Demographische Entwicklung

Die Ortschaft Waffensen zeigt eine konstante positive Bevölkerungsentwicklung bis in die Mitte des ersten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts. Seit dieser Zeit sinkt die Bevölkerungszahl kontinuierlich. Die Prognose liegt für Waffensen bei einem Rückgang auf 796 Einwohner im Jahr 2020.

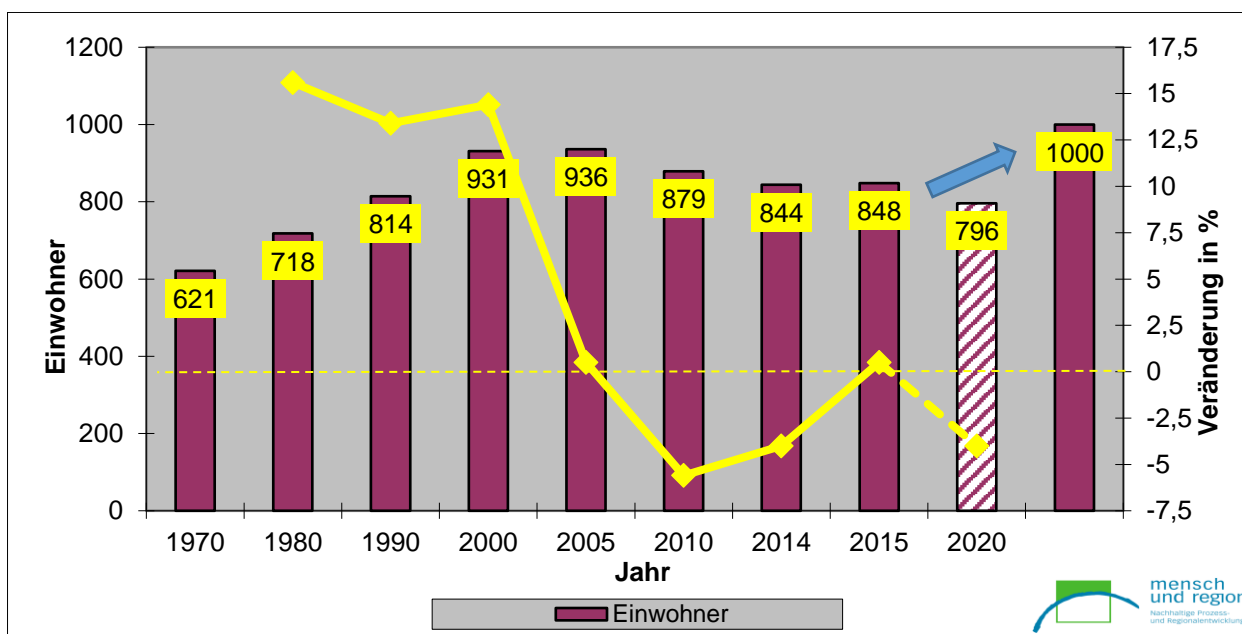


Abb. 6 Einwohnerentwicklung Waffensen 1970 – 2020 (2.015 Haupt- und Nebenwohnsitze) Stadt Rotenburg (Wümme), 2016

Im Jahr 2015 ist ein erster leichter Anstieg um 4 Personen in der Bevölkerungsstatistik nachzuweisen. Dies bedeutet jedoch noch keine Trendumkehr.

Der Jugendquotient (Verhältnis der 0- bis 19-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen) liegt für den Ortsteil Waffensen mit 0,35 über dem Wert Niedersachsens mit 0,30. Der Wert sagt aus, dass in Waffensen ein höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen lebt als in Niedersachsen. Waffensen ist also „jünger“.

Der Alterungsprozess in der Waffensener Bevölkerung ist zwar nicht so dramatisch wie in einigen andern Ortschaften, dennoch zeigt die Bevölkerungspyramide den abnehmenden Anteil junger Personen bei einer Zunahme der älteren Einwohner.

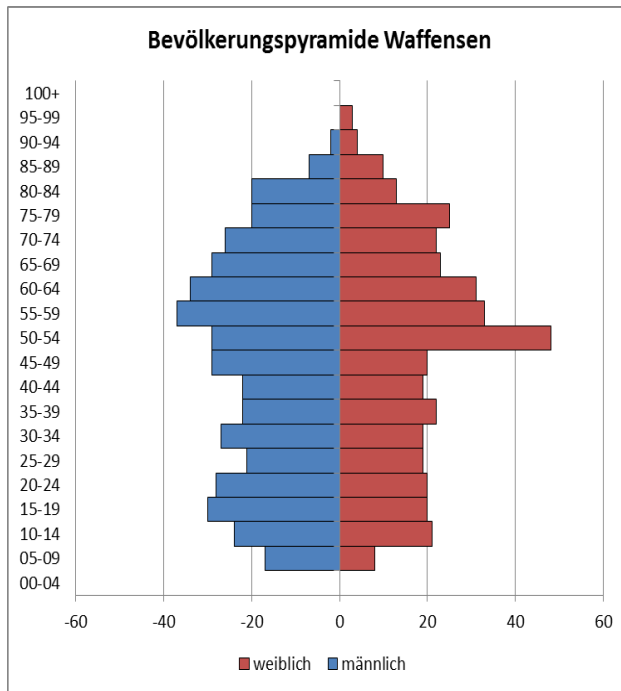


Abb. 7 Struktur der Bevölkerung Waffensen 2014  
Böhm 2015, 72

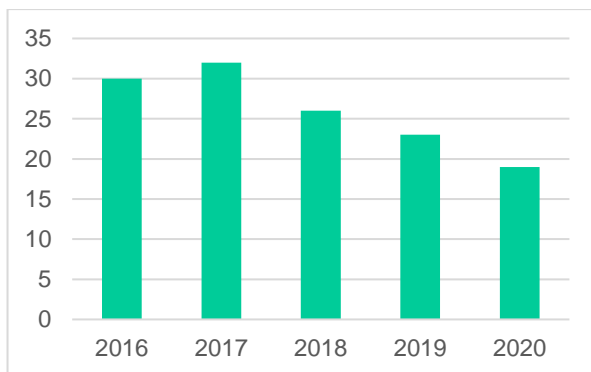


Abb. 8 Entwicklung der Schülerzahlen (Stadt Rotenburg; 2016)

	2017	2018	2019	2020	2021
m	2	4	2	3	2
w	4	1	1	5	2
Gesamt	6	5	3	8	4
A	1				

Abb. 9 Entwicklung der Einschulungen 2017 – 2021  
Stadt Rotenburg (Wümme), 2016

Interessant ist, dass die Wanderungsstatistik für das Jahr 2015 einen Überschuss in den Zugängen ausweist (53 Zuzüge / 49 Wegzüge). Die Geburten und die Sterbefälle hielten sich mit jeweils 4 Personen die Waage. Es scheint sich hier eine leichte Trendumkehr anzudeuten.

Mit 35 Personen liegt der Ausländeranteil bei unter 5 % und erheblich unter dem bundesdeutschen (11,1) und niedersächsischen (8,4%) Schnitt (destatis.de, 2016).

Die Karten des Baulücken- und Leerstandskatasters werden aus Datenschutzgründen hier nicht abgebildet. Das Baulücken- und Leerstandskataster zeigt die aktuelle Verteilung der Einzelhaushalte mit Personen, die älter als 75 bzw. 85 Jahre sind, auf. Diese Haushalte befinden sich weitgehend in den nach dem 2. Weltkrieg errichteten Baugebieten außerhalb des Ortskerns.

Die Haushalte mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre sind dagegen gleichmäßig über die Ortschaft verteilt. Hier lässt sich derzeit kein Schwerpunktgebiet erkennen.

Die Entwicklung der Einschulungen und der Schülerzahlen macht die langfristige Sicherung der Grundschule, die mit zwei kombinierten Klassen geführt wird, schwierig.

### 3.2 Infrastruktur

Die Ausstattung von Waffensen ist für eine Ortschaft mit weniger als 1000 Einwohnern recht gut. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Nähe zur Stadt Rotenburg (Wümme) die Ausstattung mit Einrichtungen der Nahversorgung recht schwierig ist. Das Gewerbe bietet eine relativ große Anzahl von örtlichen Arbeitsplätzen.

#### Nahversorgung

- Bäckerei Fricke
- Hofladen Bauer Poppe

#### Gastronomie

- Gaststätte Eichenhof
- ConferenceCenter und Hotel Taranga
- Pegasus am Lerchenkrug

#### Gewerbe

- Cordesgärten
- Gärtnerei Bärbel Meyer
- Heizung und Sanitär Olaf Mahlich
- Hufschmiede Olaf Hadelar und Klaus Köhnken
- Ing.- Holzbau Cordes
- Lohnunternehmen Wehrendt GmbH
- LVM Versicherung Hermann Aukamp
- Malereifachbetrieb Leefers

- MCS Mittelstand-Controlling-Schütz
- Meyer Mechanik
- Sound-Patrol Veranstaltungstechnik
- Tischlerei Siegmann

#### Tourismus

- Ferien- und Jagdpension Schloms Hof
- Kulturpfad
- Grüner Pfad

#### Soziale Infrastruktur

- Mehrgenerationenhaus Wortmanns Hoff
- Kindergarten "Immenkorf"
- Grundschule (Außenstelle der Kantor-Helmke-Schule)
- Kinderheim "Eichenhof"
- Bürgerinitiative: Nein zur Gleichstromtrasse
- Zwergenhäuschen Kindertagespflege

- Heilpädagogische Frühförderung

#### Gemeinschaftliche Infrastruktur

- Agenda21-Gruppe
- Freiwillige Feuerwehr
- Gospelchor "Taktvoll"
- Landjugend
- Schützenverein
- Spielmannszug
- Shanty-Chor
- TuS Waffensen
- Volkstanzgruppe
- Waffensener Naturschutzbund e.V.

#### Öffentlicher

#### Personennahverkehr

- Buslinie
- Bürgerbus
- Disko-Bus

Die soziale Infrastruktur (s. Abb. 10) konzentriert sich derzeit auf drei Standorte:

- das Mehrgenerationenhaus „Wortmanns Hoff“ mit Kindergarten
- die Grundschule
- die Mehrzweckhaus mit Schießstand und dem bisherigen Feuerwehrgerätehaus

Für das Feuerwehrgerätehaus ist ein neuer Standort geplant.

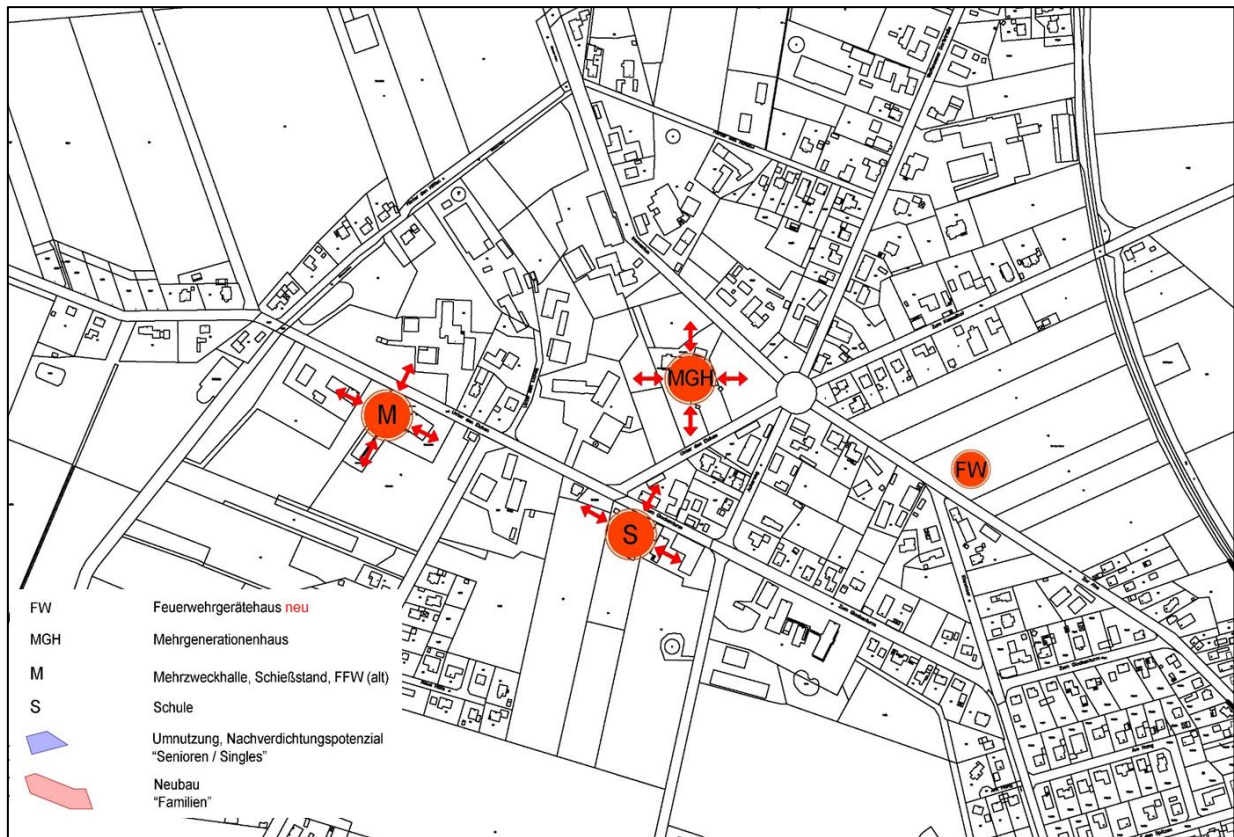


Abb. 10 Standorte der sozialen Infrastruktur in Waffensen

### 3.3 Landwirtschaft - Immissionsschutz

Waffensen ist trotz des Strukturwandels ein landschaftlich geprägtes Dorf. Die Betriebsleiter der landwirtschaftlichen Betriebe sind intensiv in die Dorfgemeinschaft eingebunden. Der Waffense-ner Naturschutzbund mit seinen vielfältigen Aktivitäten wird weitgehend durch die Landwirte getragen. In der Ortschaft hat es intensive Diskussionen um die Biogasanlage gegeben, die in der Folge nicht nur mit Maissilage betrieben wird. Damit soll die „Vermaisung“ der Landschaft um Waffensen verhindert werden.

Trotz weitgehender Auslagerung der Ställe an den östlichen Rand der Ortschaft beeinflussen die historischen Hofanlagen und die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz die Siedlungsentwicklung von Waffensen massiv. Obgleich die Bereitschaft von vielen Interessenten besteht, im Ortskern zu bauen, ist dies aus immissionsrechtlicher Sicht weitgehend nicht möglich. Die Abb. 10 zeigt die aktuellen Standorte der Emissionsquellen der Landwirtschaft, die auf die Ortschaft einwirken.

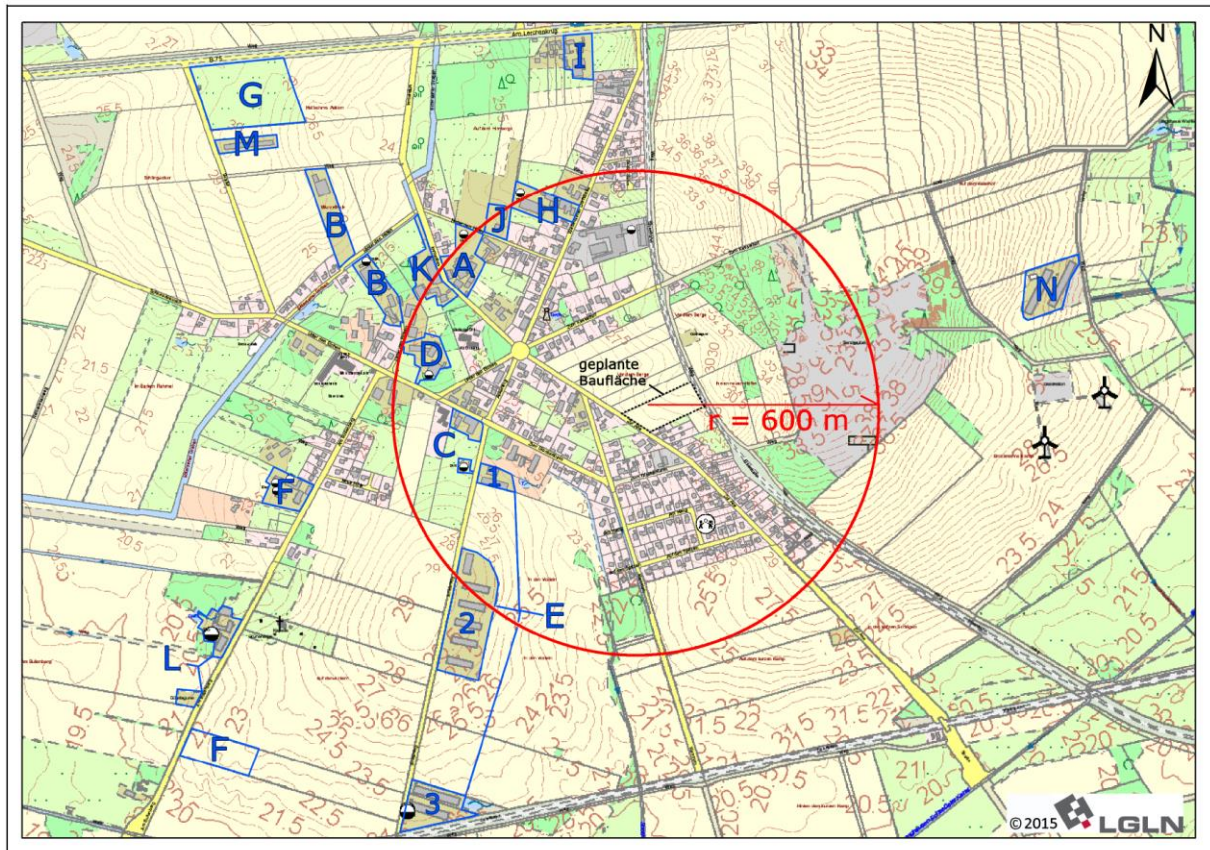


Abb. 11 Lage der landwirtschaftlichen Emittenten in Waffensen  
 Ingenieurbüro Dr. Oldenburg, 2016, S. 4

### 3.4 Stärken und Schwächen

Waffensen ist eine hoch attraktive Ortschaft mit vielen Potenzialen, die sie auch entsprechend nutzt. Die kontinuierliche Diskussion über die Entwicklung des Ortes seit mehr als 30 Jahren trägt dazu bei. Nicht zuletzt erreichte sie deshalb die Erste Kategorie im Europäischen Dorfentwicklungspreis 2012 mit dem Motto „Der Zukunft auf der Spur“. Die Jury schreibt dazu in ihrer Begründung:

„Waffensen hat es trotz des Verlusts der Eigenständigkeit verstanden, mittels einer konstruktiven Partnerschaft mit Rotenburg ob der Wümme sowie dank umsichtiger politischer Verantwortungs-träger und einer äußerst engagierten Bevölkerung nicht zum typischen Vorortschlafdorf der Stadt zu werden, sondern den Herausforderungen der Zukunft erfolgreich zu begegnen. Herausragende Projekte im sozio-kulturellen Bereich wie die „Rückholung“ der Grundschule ins Dorf, ein Mehrgenerationenhaus und der geplante Bau von seniorengerechten Wohnungen beeindruckten ebenso wie die aktive Einbindung der heimischen Betriebe, der sensible Umgang mit der gewachsenen Siedlungsstruktur, der ortsbildprägenden Bausubstanz und der identitätsstiftenden Kulturlandschaft. Mit der Solarinitiative und dem Bau von Windkrafträdern vermag der Ort auf beispielhafte Weise, lokale Antworten auf die globalen Herausforderungen zu geben. Daher wird Waffensen mit einem Europäischen Dorferneuerungspreis für eine ganzheitliche, nachhaltige und mottogerechte Dorfentwicklung von herausragender Qualität ausgezeichnet.“ (ArGe Landentwicklung, 2012)



In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ergeben sich neben den folgenden Stärken und Schwächen aber auch Chancen und Herausforderungen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die bestehende soziale Infrastruktur (Mehrgenerationenhaus, Kindergarten, Schule, Arbeitsplätze ...)</li> <li>▪ die vielfältigen gesellschaftlichen und kulturellen Aktivitäten (Feste, Events, Sport, Kultur ...)</li> <li>▪ die bestehenden Arbeitsplätze</li> <li>▪ die herausragende Dorfgemeinschaft (Vereine, Ehrenamt ...)</li> <li>▪ die kontinuierliche Beschäftigung mit der Zukunft (Agenda 21)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alterungsprozess in der Gesellschaft</li> <li>▪ Ausgelastete bestehende Wohnbauflächen</li> <li>▪ Unternutzungen / Leerstände in der Ortsmitte, die derzeit nicht mobilisierbar sind</li> <li>▪ keine weiteren vorhandenen Wohnbauflächen</li> </ul>
Chancen	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bestehender Nachfragedruck nach Siedlungsflächen in der Stadt Rotenburg (Wümme)</li> <li>▪ Ausbau des Gewerbegebietes „Hohenesch“ wird die Nachfrage weiter steigern</li> <li>▪ Entwicklung von Wohnbauflächen</li> <li>▪ Nutzung der Innenentwicklungspotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der lokalen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, MGH ...)</li> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der lokalen sozialen Infrastruktur (Vereinsaktivitäten, Ehrenamt ...)</li> <li>▪ Sicherung der Feuerwehr (Neubau Feuerwehrgerätehaus)</li> <li>▪ Klärung der Konflikte mit der Landwirtschaft (Immissionsschutz, Flächenentwicklung)</li> </ul>

### 3.5 Entwicklungsleitbild

Im Rahmen der Fortschreibung der Dorfentwicklungsplanung 2000 wurde das folgende Leitbild aufgestellt NLG (2001), S. 14:

**Waffensen, unser Dorf als Lebensraum und Heimat**

„Wir in Waffensen sind offen für Neubürger, wünschen uns aufgeschlossene, mutige Menschen, die am Dorfleben aktiv teilnehmen, durch Ideen und durch persönlichen Einsatz dazu beitragen, die Lebensqualität unseres Dorfes mit seiner natürlichen Umwelt zu erhalten und zu verbessern.

Aber auch die nicht so Aktiven sind hier willkommen, wünschen uns aber, dass sie die Dorfkultur akzeptieren.

Deshalb ist uns ein gesteuertes Wachsen von Waffensen so wichtig.“

Abb. 12    Leitbild 2001

Damit zeigten die Waffensener, dass sie prinzipiell neuen Mitbürgern offen gegenüberstehen und sie begrüßen. In einer Situation des Wachstums lag ihnen die „Steuerung“ besonders am Herzen. Es war das vorrangige Ziel, vor allem die Personen in Waffensen anzusiedeln, die zur Dorfgemeinschaft passen.

Durch die veränderte demographische Situation hat sich die Voraussetzung gewandelt. In der Zielhierarchie steht die Sicherung der sozialen Infrastruktur an erster Stelle. Dies macht eine Ergänzung des Leitbildes erforderlich:

### **Waffensen, unser Dorf als Lebensraum und Heimat für Viele**

Wir in Waffensen wollen in Zukunft mit allen Generationen im Dorf leben können. Dazu gehört eine moderne soziale Infrastruktur, die für alle Generationen eine adäquate Versorgung bietet.

Wir bieten angepassten (Wohn-)Raum für alle Generationen von den Familien mit Kindern über Jugendliche, Singles bis zu den Senioren.

Wir freuen uns auf Neubürger, wünschen uns aufgeschlossene, mutige Menschen, die am Dorfleben aktiv teilnehmen, durch Ideen und durch persönlichen Einsatz dazu beitragen, die Lebensqualität unseres Dorfes mit seiner natürlichen Umwelt zu erhalten und zu verbessern.

Aber auch die nicht so Aktiven sind hier willkommen, wünschen uns aber, dass sie die Dorfkultur akzeptieren.

Deshalb ist uns ein gesteuertes Wachsen von Waffensen auf bis zu 1000 Einwohner so wichtig.

Abb. 13 Leitbild 2016

Stand in den vorherigen Jahren vor allem die Eigentumsentwicklung im Vordergrund, hat sich dieses inzwischen verändert. Die Bereitschaft, neue Personen auf einer Hofstelle oder in ein Bestandsgebäude durch Einliegerwohnungen zu integrieren, ist erheblich gewachsen. Mit dieser zunehmenden Offenheit, die sicher auch eine Generationenfrage ist, lassen sich auch neue Einkommensmöglichkeiten durch Vermietung erzielen.

## 4 Siedlungsentwicklung

### 4.1 Bisherige Siedlungsentwicklung

Die erste namentliche Erwähnung von Waffensen reicht in das 9. Jahrhundert zurück. Als lockeres Haufendorf südlich der heutigen Bundesstraße 75 hat sich die dörfliche Struktur mit den großen Höfen und den charakteristischen Eichenhainen weitgehend erhalten. Prägnant ist der zentrale Kreisverkehr, von dem ausgehend sechs Straßen sternförmig das Dorf erschließen.

Die Siedlungsentwicklung hat sich in kleineren Abschnitten seit den 1950er Jahren vorwiegend im Südwesten des Dorfes vollzogen. Die Abb. 14 zeigt die historische Siedlungsfläche auf der Grundlage der preußischen Landesaufnahme (1877 - 1912) vor der Siedlungsexpansion im Zuge der Industrialisierung und der Erweiterungen nach dem 2. Weltkrieg (Flüchtlinge). Ab 1960 sind Satzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgestellt worden. Ab 1972 wurden Bebauungspläne für neue Bauflächen aufgestellt. Die Siedlungsfläche beträgt zurzeit ca. 68 ha, wovon die historische Siedlungsfläche ca. 22 ha oder 33 % ausmacht.

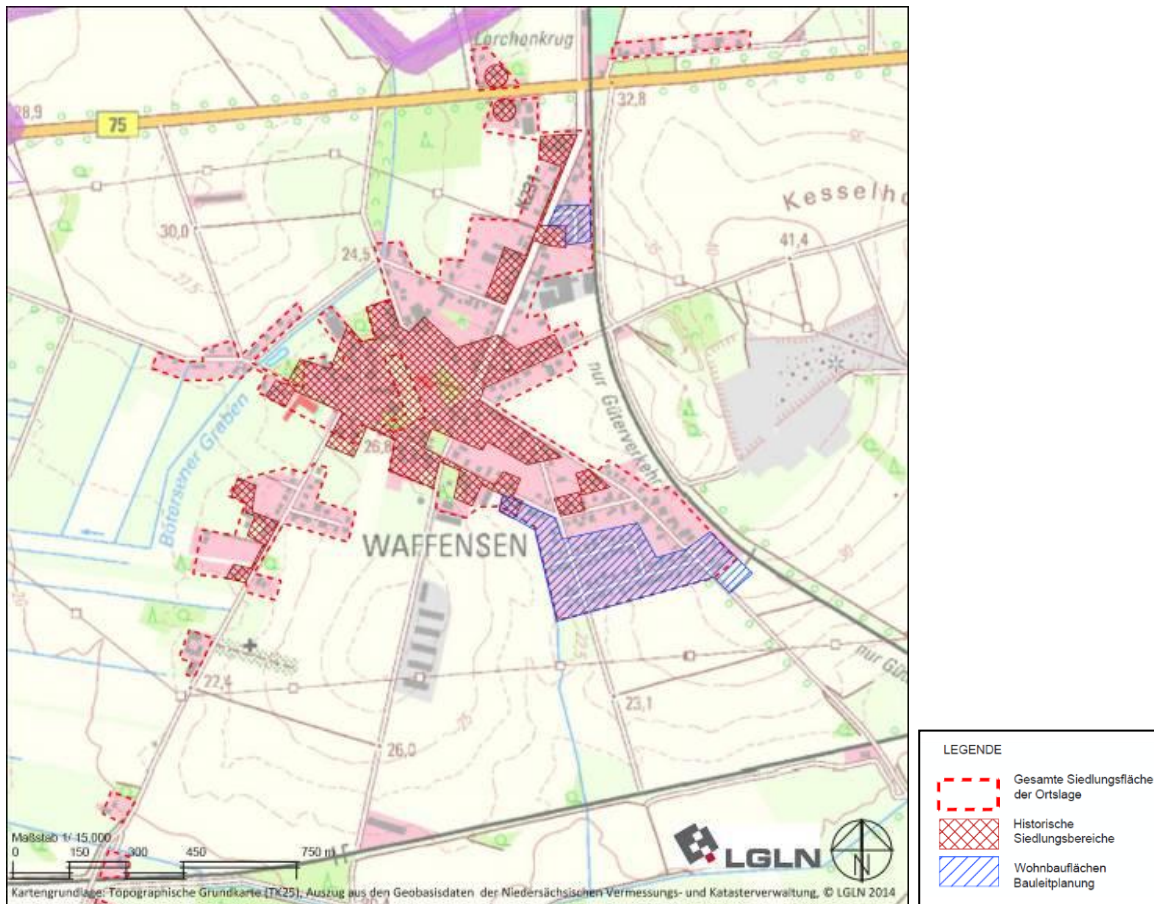


Abb. 14 Siedlungsflächenentwicklung  
Böhm 2015, S. 71

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre hat sich, wie in der Fortschreibung des Dorferneuerungsplanes von 2000 (NLG, 2001: S. 8) angemerkt, vor allem in den Baugebieten und in der



Abb. 15 Baulücken und Leerstände (2014)

Form der Nachverdichtung realisiert. Die geringe Anzahl der Baulücken (4 Grundstücke, 1 %) und des Leerstandes (10 Gebäude, 3 %) im Leerstands- und Baulückenkataster im Jahre 2013 macht dies deutlich (s. Abb. 15).

Seit 2013 hat sich die Situation weiter zugespitzt, denn von den kartierten Leerständen sind nur noch zwei vorhanden.

Im Leerstands- und Baulückenkataster werden die Einwohnermeldedaten auf die Flurstücke bezogen dargestellt. Daher werden Nebengebäude in ihrem Zustand und ihrer Nutzung hierdurch nicht erfasst sondern nur die Wohngebäude.

In Waffensen zeigen sich noch einige Potentiale in den Nebengebäuden bzw. auf der Fläche der ehemaligen Nebengebäuden, denn hier sind einige zu finden, die nicht mehr genutzt, untergenutzt bzw. abgängig sind.

## 4.2 Ziele der Siedlungsentwicklung

Entsprechend dem Leitbild lassen sich die Ziele der Siedlungsentwicklung wie folgt konkretisieren:

- Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung
- Erhalt der sozialen Infrastruktur
- Erhalt der „Mischung“ im Dorf
- Erhalt des "Kulturraums" Dorf mit seiner Siedlungsstruktur und den alten Hofanlagen
- Weiterentwicklung des Ortsbildes und der Gestaltkultur
- Fußläufiges Wohnen für Senioren (Rollator-Entfernung) zum MGH
- Familiengerechtes Wohnen mit qualitativem Bauen

Durch

- Langfristiges Wachstum auf bis zu 1000 Einwohner (Stück für Stück)
- Schaffung von Siedlungsflächen für Familien mit Kindern
- Schaffung von Wohnraum für junge Menschen (Singles)
- Schaffung von angepasstem (gemeinschaftlichem) Wohnraum für Ältere

Auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten und der Bildung von Initiativgruppen für Wohnprojekte werden die kurz-, mittel- und langfristigen Ziele der Siedlungsentwicklung definiert:

Kurzfristige Ziele innerhalb von bis zu 3 Jahren

- Neues Wohngebiet ohne eine Zersiedelung des Dorfes
- Kinderrabatte für junge Familien als Anreiz bieten
- Gemischte Altersstruktur im Neubaugebiet

Mittelfristige Ziele innerhalb von 3 bis 5 Jahren

- Umnutzung vorhandener Immobilien durch z.B. Teilung (Gemeinsam Jung und Alt)
- Baulücken füllen und Hinterbebauung ermöglichen
- Immobilien in kleinen Einheiten zur Verfügung stellen (barrierefrei), damit aus großen Einheiten gewechselt werden kann
- Die großen frei werdenden Einheiten für junge Familien zur Verfügung stellen
- Große Immobilien in mehrere kleinere Wohneinheiten umbauen (Single-Haushalte)

Langfristige Zielsetzungen innerhalb von 10 Jahren

- Erhalt des dörflichen Charakters
- Grundstücke in unterschiedlichen Größen anbieten, damit unterschiedliche Interessen und finanzielle Situationen berücksichtigt werden können
- Keine übergroßen oder zu kleinen Grundstücke
- Individualität zulassen
- Mischung aus Kauf- / Mietwohnungen ermöglichen
- Mieten / Preise sollen erschwinglich / bezahlbar sein
- Ökologisches und energetisches Bauen

### 4.3 Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll für eine Mischung der Generationen sorgen. Es soll Wohnraum sowohl für Alleinstehende (Senioren, junge Erwachsene), Paare (Senioren, Erwachsene) als auch Familien oder Alleinerziehende adäquater Wohnraum angeboten werden.

- a) Familien mit Kindern
- b) Single-Wohnen für junge Menschen, die ausziehen wollen
- c) Single-Wohnen für Ältere, die aus großen Gebäuden in kleine ziehen wollen
- d) Mehrgenerationen-Wohnen

Die verschiedenen Zielgruppen haben jeweils unterschiedliche Präferenzen. Die Abb. 16 zeigt die Verknüpfung der Zielgruppen mit den Aspekten „Flächennutzung“, „Bauweise“, „Lage“ und „Eigentumsform“. Für Familien mit Kindern kommen sowohl das Bauen im Bestand als auch Neubauten in Betracht. Die Lage ist relativ frei wählbar, wenn gute fußläufige Verbindungen zu den Betreuungseinrichtungen / Schule vorhanden sind. Das Einfamilienhaus im Eigentum ist für diese Gruppe immer noch das zentrale Ziel.

Die anderen Gruppen sind inzwischen weniger festgelegt. So sind auch kooperative Wohnformen möglich. Durch die steigende Anzahl von Single- und Zweipersonenhaushalten (Alleinerziehenden!) im ländlichen Raum wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (zur Miete) sich erhöhen.

Dies trifft ebenfalls auf eine Veränderung der Angebotsstruktur. Während historisch die Vermietung von Wohnraum in Waffensen nicht von Bedeutung war, werden immer mehr leerstehende Gebäudeteile in Mietwohnungen (oder Ferienwohnungen) umgenutzt. Hierbei sollte in den Bauformen auf die Barrierefreiheit geachtet werden.

Zielgruppe	Flächennutzung			Bauweise			
	Umnutzung großer Hofanlagen	Neubau in Baulücken	Neubauflächen	freistehende EFH	verdichtete Bauweise	1,5 geschossig	Barrierefrei / Barrierearm
Familien mit Kindern	x	x	x	x		x	
Singel-Wohnen für junge Menschen, die ausziehen wollen	x				x	x	
Singel-Wohnen für Ältere, die aus großen Gebäuden in kleine ziehen wollen	x				x		x
Gemeinschaftliches Wohnen für Ältere	x	x			x	x	x
Zielgruppe	Lage			Eigentumsform			
	Ortsrand	fußläufig (Rollator-entfernung) zum MGH	fußläufig zur Grundschule und MGH (Betreuung)	Mietwohnungen	Eigentum	Genossenschaften	
Familien mit Kindern	x	x	x		x		
Singel-Wohnen für junge Menschen, die ausziehen wollen	+/-			x			
Singel-Wohnen für Ältere, die aus großen Gebäuden in kleine ziehen wollen		x		x			
Gemeinschaftliches Wohnen für Ältere		x			x	x	

Abb. 16 Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnraum in Waffensen

#### 4.4 Gemeinsames Wohnen im Alter

Durch den gesellschaftliche Wandel lebt in vielen Häusern nur noch eine Generation. In Waffensen möchten viele der Betroffenen in ihrem Dorf alt werden. Ihre großen Häuser und Grundstücke werden sie aber mit zunehmendem Alter nicht mehr bewirtschaften können. Aus dieser Diskussion entwickelte sich eine Gruppe von Interessenten heraus, die aus ihren Häusern ausziehen und auf einer untergenutzten Hofstelle ein genossenschaftlich organisiertes, gemeinschaftliches Wohnprojekt für Ältere und Jüngere (Familien, Paare, Einzelpersonen) entwickeln wollen. Die frei werdenden Gebäude sollen in der Folge als Wohnraum jungen Familien zur Verfügung gestellt werden.

Die Inanspruchnahme von Neubauf Flächen kann so verringert werden und im Ort eine altersgemäße und soziale Mischung von Jung und Alt entstehen, die sich in die Dorfgemeinschaft gut einfügt.

Solange es die Gesundheit zulässt, könnten die Bewohner sich ehrenamtlich in Nachbarschaftshilfe einbringen, um so bei Bedarf auch Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Die Koordination könnte das Mehrgenerationenhaus (MGH) gewährleisten. Als Ziele wurden definiert:

- Erhalt der vorhandenen Infrastruktur
- Nähe zum Ortskern / Bäcker
- Keine WG und kein Altersheim
- Ärztliche Versorgung (Rollende Ärzte oder 1-2 Untersuchungstage in einer vorhandenen



Örtlichkeit, z.B. MGH)

- Organisierte Pflege mit einer persönlichen Beratung

Zentrale Bedingung ist die Anbindung an das Mehrgenerationenhaus Worthmanns Hoff.

Durch die Verbindung vom Mehrgenerationenhaus Worthmanns Hoff und dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wird auch das Mehrgenerationenhaus in seinem Bestand langfristig gestärkt:

- Durch die direkte Nähe zum MGH kann eine Versorgung sowohl von Kindern als auch der Senioren in verschiedenen Stufen gewährleistet werden.
- Die Aktivitätsangebote (Seniorenport, Kinderbetreuung etc.) des MGH können den Bewohnern direkt zur Verfügung stehen.
- Von den Bewohnern können unterstützende Angebote wie z.B. das schon bestehende Mittagessenangebot oder Abendessen genutzt werden.
- Vom MGH kann in Kooperation mit dem Hofladen des Ortes die Belieferung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernommen werden.
- Eine später evtl. notwendige Einzelbetreuung kann durch das MGH in Kooperation mit Pflegediensten organisiert werden.

Dazu ist beabsichtigt, eine Genossenschaft zu gründen, die die Gebäude der ehemaligen Hofstelle aufkauft oder mietet und an Senioren sowie auch alleinstehende Personen oder Familien vermietet. Das Projekt wird durch die Gründung einer Genossenschaft auf Dauer gesichert. Die finanzielle Beteiligung von Vielen bedeutet Risikominderung für den Einzelnen und erschwingliche Beiträge. So ist gewährleistet, dass die finanziellen Belastungen für die Einzelnen nicht zu hoch werden und sich verändernde individuelle Perspektiven oder Lebensentwürfe von Einzelnen nicht das gesamte Vorhaben gefährden. Durch diese Verankerung ist auch in weiterer Zukunft bei einem Personenwechsel eine Neuvermietung gewährleistet.

### 4.5 Strategie

Folgende Schritte sollten dazu gegangen werden:

#### 1. Wohnbauflächen für Familien mit Kindern

- Abschätzung des möglicherweise zur Verfügung stehenden Wohnungspotenzials
- Definition und Ausweisung von Neubauflächen

#### 2. Mobilisierung von untergenutztem Wohnraum für Familien mit Kindern

- Entwicklung von neuen Wohnmodellen

#### 3. Schaffung von Wohnraum für Ältere und Singles in der Ortsmitte

- Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Definition der möglich zu bebauenden Baulücken

## 5 Flächenpotenziale

Neben den Anforderungen stellt sich die Frage nach der Realisierungsmöglichkeit der Wünsche in Waffensen. In Bezug auf die Zielgruppen sollen Flächen im Ortskern mobilisiert und am Ortsrand neu geschaffen werden.

### 5.1 Innenentwicklung

Die Innenentwicklung soll vor allem dazu führen, dass große untergenutzte Gebäude bzw. Hofanlagen zur Nutzung durch mehrere Generationen umgebaut werden.

Die Aktivierung von Potenzialen zur Innenentwicklung ist nur bei der Bereitschaft der dort Wohnenden möglich, neue Grundstücks- und Gebäudestrukturen zuzulassen und ihren persönlichen Beitrag zu leisten.

Die Abb. 17 zeigt die aus Sicht des Arbeitskreises potenziell in Frage kommenden Flächen, die allerdings alle in Privatbesitz sind. Daher lassen sich diese Flächen nur durch einen Eigentümerwechsel aktivieren. Konkretisiert wurde dies in Bezug auf den Hof Jürgens, der z.Zt. noch als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt wird. Der Hof liegt in direktem Anschluss an das Gelände des Mehrgenerationenhauses „Worthmanns Hoff“ und könnte in ein Wohn- und Versorgungskonzept direkt eingebunden werden. Die Umnutzung sollte über ein Konzept des Flächentausches die innerörtlichen Immissionen reduzieren und diese Hofstelle in der Ortsmitte für Wohnen nutzbar machen. Nachdem diese Fläche intensiv diskutiert wurde, stand sie dann jedoch letztendlich nicht zur Verfügung.

Unabhängig von der Verfügbarkeit eignen sich die in der Abb. 16 dargestellten Flächen für verschiedene Formen des Mehrgenerationen- oder des Seniorenwohnens. Die Zahlen wiesen auf unterschiedliche Prioritäten

1. Die Entfernung ist gering, die Flächen bieten das Potential für die Umnutzung und Neubau sowie für verschiedene Wohnformen. Das Mehrgenerationenhaus ist in „Rollatorntfernung“.
2. Die Flächen liegen in mittlerer Entfernung vom Mehrgenerationenhaus oder bieten auf Grund ihrer Größe nur eingeschränkte Möglichkeiten für verschiedene Wohnmodelle.
3. Die Flächen sind am weitesten entfernt und / oder klein.

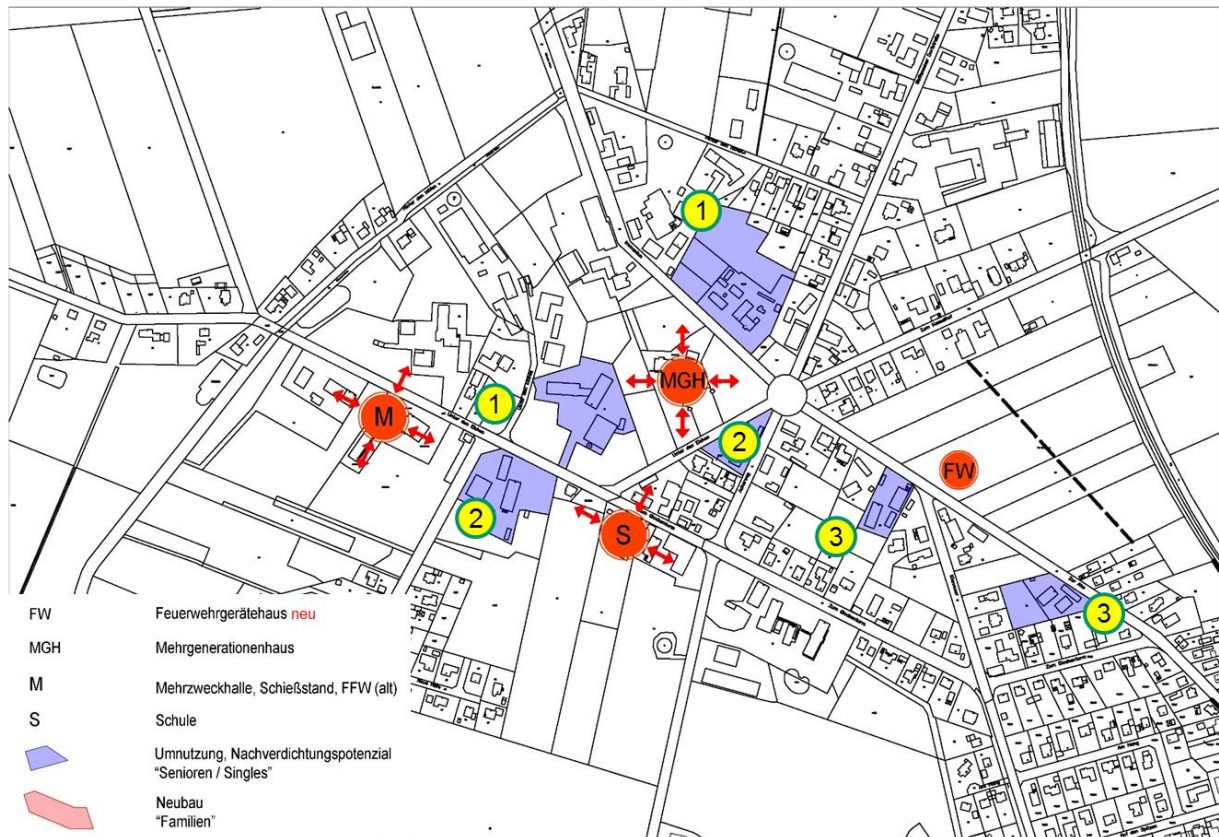


Abb. 17 Flächenpotenziale Innenentwicklung

## 5.2 Flächenpotenziale Wohnbebauung

Durch den Arbeitskreis wurden die Flächen ermittelt (Abb. 18), die aus seiner Sicht für einen Neubau in Frage kommen. Dabei war es Ziel, die Flächen so zu positionieren, dass sie sich organisch an die bestehende Siedlungsstruktur anbinden lassen bzw. keiner Zersiedelung Vor-schub leisten (Kompaktes Dorf).

- Die Siedlungsfläche im Westen „Schneedeusch-Nord“ (s. Abb. 4) wurde inzwischen realisiert.
- Die Siedlungsfläche im Süden ist zum Teil im Eigentum der Stadt Rotenburg (Wümme) und liegt zentral an der Schule. Sie ist allerdings derzeit aus Immissionsschutzgründen nicht entwickelbar.
- Die Siedlungsfläche im Osten „Vor dem Pausberge“ sollte aus Sicht des Arbeitskreises zum Teil bebaut werden, um nicht in die Lärmimmissionen der Bahn zu kommen.

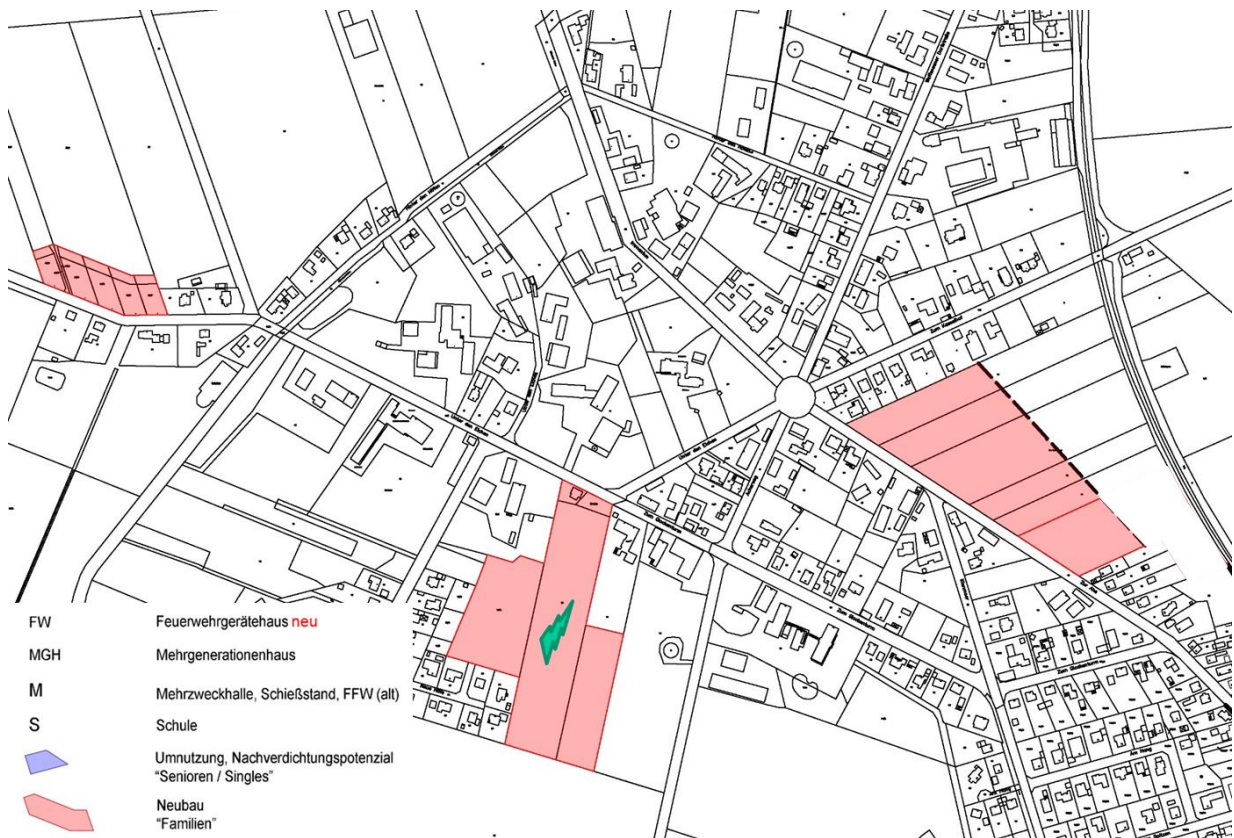


Abb. 18 Flächenpotenziale Neubau aus Sicht des Arbeitskreises

### 5.3 Neubauf Flächen aktuell

Auf Grund des Immissionsschutzes lassen sich derzeit nur sehr beschränkt Wohnbauflächen neu ausweisen. Nahezu alle potenziellen Wohnbauflächen liegen im Einflussbereich landwirtschaftlicher Betriebe.

Um eine Wohnbaunutzung genehmigen zu können, ist immer ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erforderlich.

Derzeit ist nur die am weitesten von der Ortsmitte entfernte Fläche im Osten „Zur Ahe“ teilweise für eine Wohnbebauung geeignet (s. Abb. 19), wobei die Wahrnehmungshäufigkeit von Geruch mit bis zu 15 % der Jahresstunden unter der Genehmigungsschwelle in einem Mischgebiet nach § 34 BauG liegt. Ein Grundstück liegt leicht oberhalb dieses Wertes. Auf dieser Fläche von ca. 1,5 ha sollen bis zu 15 Wohneinheiten für ca. 38 Personen auf Grundstücken von 750 – 1000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Einzel- oder Doppelhäuser weisen ein Vollgeschoss und nur rote, braune oder anthrazit farbene Dacheindeckungen auf.

In direkter Nähe wurde Baurecht für ein neues Feuerwehrgerätehaus geschaffen (Abb. 21).

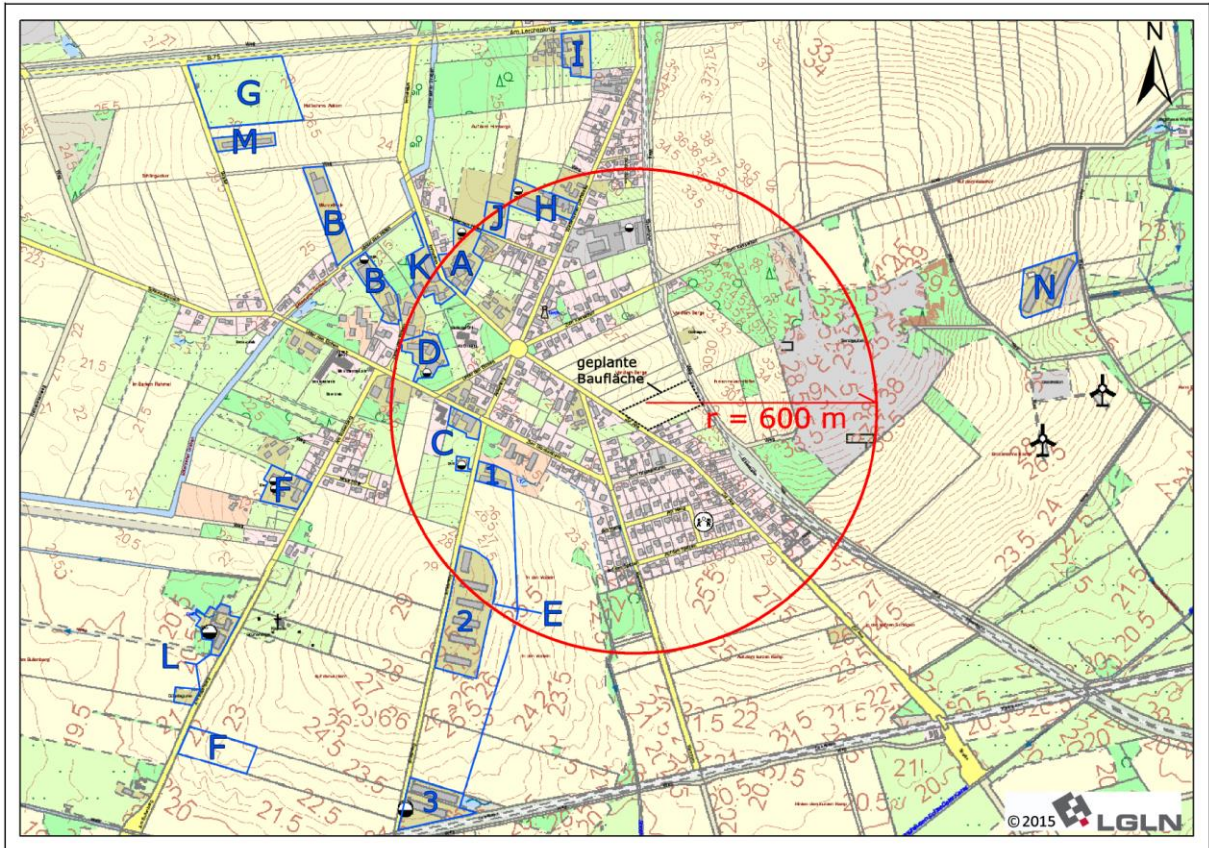


Abb. 19 Immissionsschutzradius um die geplanten Baufläche „Zur Ahe Nord“  
 Ingenieurbüro Dr. Oldenburg, 2016, S. 4

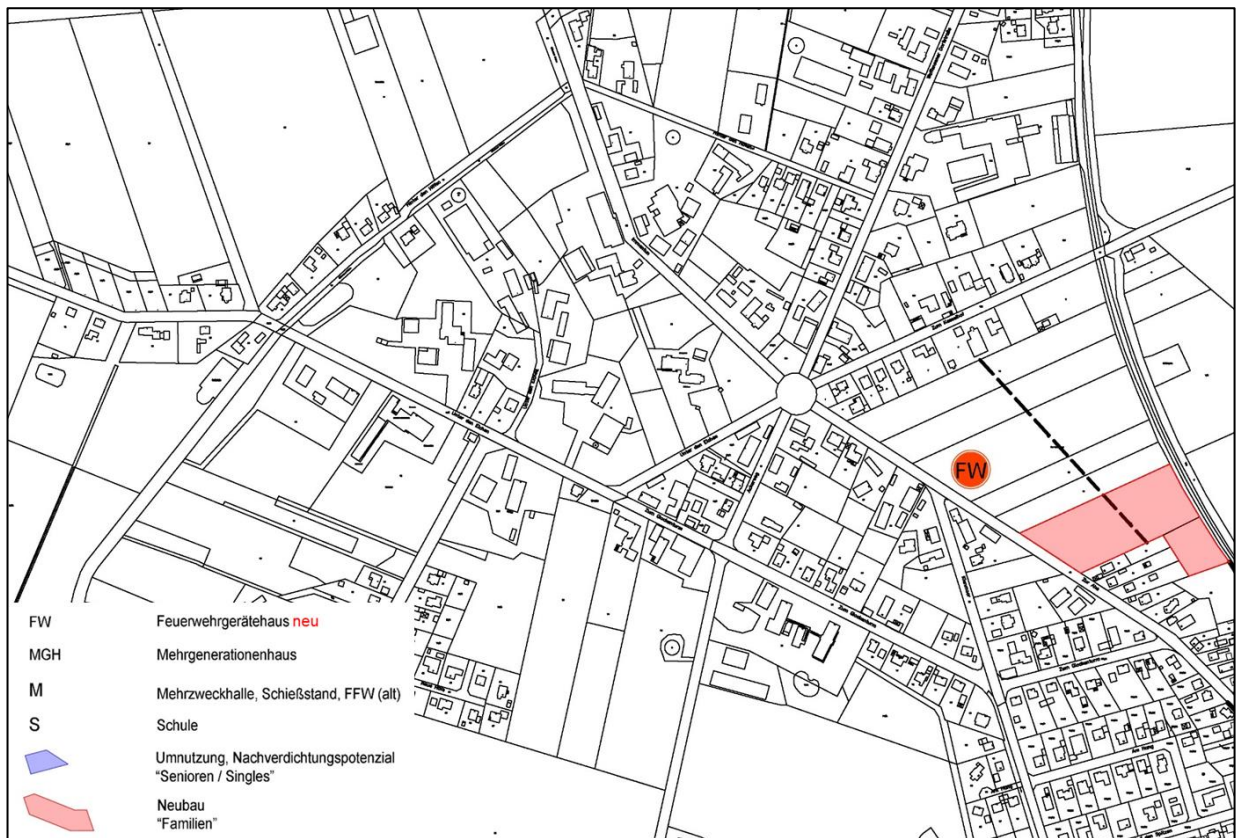


Abb. 20 Wohnbaufläche „Zur Ahe Nord“ und Anordnung neues Feuerwehrgerätehaus



Abb. 21 B-Planentwürfe „Feuerwehr“ und Nr. 12 „Zur Ahe Nord“

## 6 Verbesserung der verkehrlichen Situation

Schon in der Überarbeitung des Dorferneuerungsplanes im Jahr 2001 wurde auf die verkehrliche Situation in Waffensen hingewiesen. Einige Maßnahmen konnten in der Folge auch umgesetzt werden.

Allerdings hat sich die Verkehrssituation auf der B 75 von, nach und durch Rotenburg (Wümme) erheblich verändert. Die Zunahme der Verkehrsströme mit den entsprechenden Stausituationen zu den Stoßzeiten führt zur „Umfahrung“ der Stadt Rotenburg (Wümme) bzw. zur Nutzung von Abkürzungen durch die Ortschaft Waffensen.

In einigen Straßenzügen hat dies ein hohes Verkehrsaufkommen durch durchfahrenden Verkehr zur Folge. Dies betrifft z.B. die Verbindung von Waffensen durch die Wümmeniederung nach Ahausen.

Aus diesem Grunde werden zwei Maßnahmen verfolgt:

- Verhinderung der Abkürzung von der B 75 vor Rotenburg (Wümme) nach Ahausen / Unterstedt durch die Sperrung der Straße „Am Bullenberg“ und Verhinderung der Abkürzung durch die Sperrung der Straße „Schnedebusch“.

Zur Verkehrsberuhigung wurde im Ortseingang aus Richtung Ahausen ein Baumtor angelegt. Dieses reicht jedoch nicht aus, um den Verkehr zu minimieren. Der Ausbau der Straße erfolgte im Rahmen der Flurneuordnung.

Die Sperrung könnte mit dem Verkehrszeichen 250: Verbot für Fahrzeuge aller Art und der Ergänzung „ausgenommen Landwirtschaft“ oder „Anlieger frei“ erreicht werden.

Bisher ist diese Straße noch als Ortsverbindungsstraße gewidmet und kann daher nicht für den durchfahrenden Verkehr gesperrt werden. Dennoch wird hierin die einzige Möglichkeit gesehen, die Durchfahrtsverkehre zu reduzieren.

- Reduzierung der Durchfahrtgeschwindigkeit durch die Einführung einer flächendeckenden Tempo 30 – Zone

Zur Verminderung der Verkehrsgeschwindigkeit wird die Einrichtung einer Tempo-30-Zone vorgeschlagen, bzw. diese auf die gesamte Ortschaft auszudehnen. Ausgenommen wäre die Waffenser Hauptstraße als Kreisstraße. Sie führt von der B 75 in die Ortschaft bis zum Kreisel hinein.



Abb. 22 Sperrung „Zur Ahe“

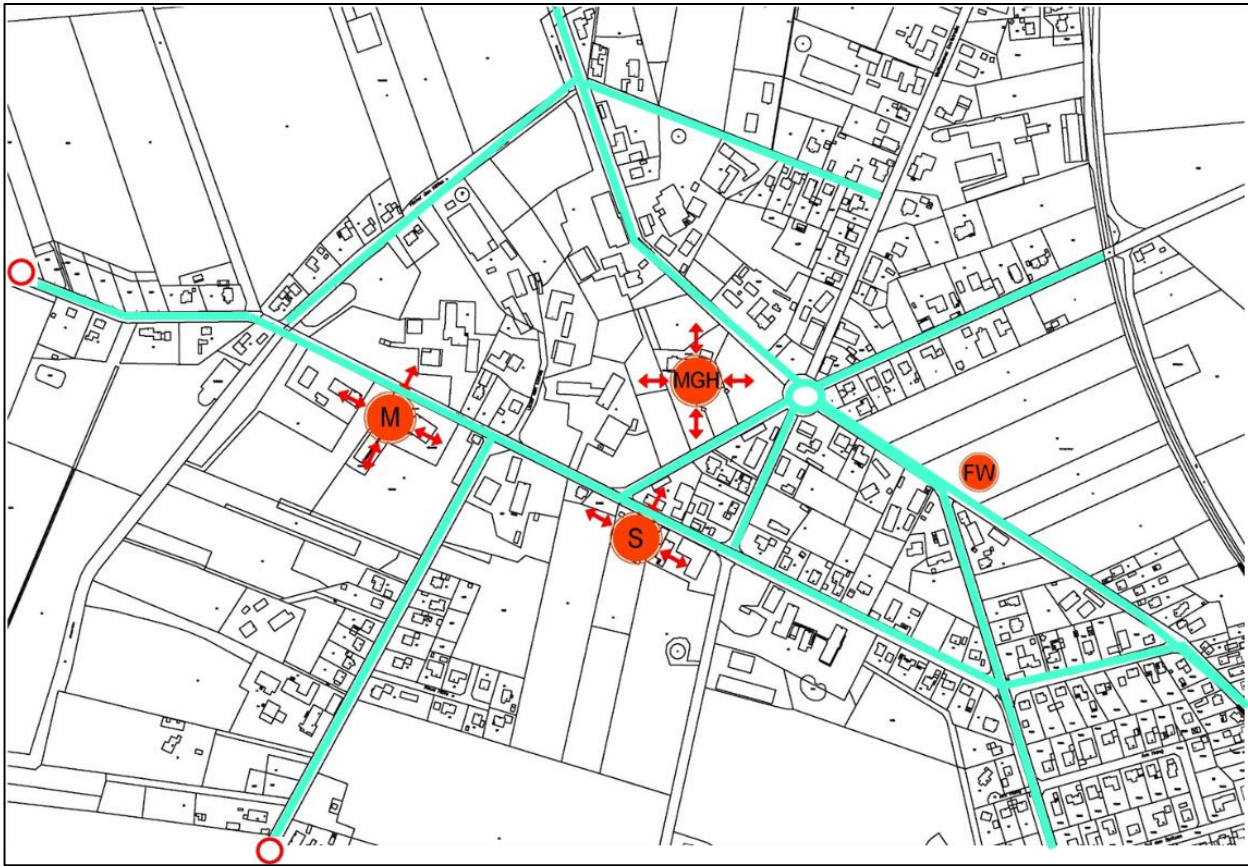


Abb. 23 Verkehrslenkung in Waffensen  
Sperrung und Tempo-30-Zone



## 7 Entwicklung von neuen Wohnmodellen

### 7.1 Entwicklung von neuen Wohnmodellen

Bundesweit gibt es ein großes bürgerschaftliches Engagement zur Förderung und Schaffung neuer Wohnprojekte. Die dabei entstehenden neuen Wohnformen sind so unterschiedlich wie ihre Bewohner und geben Antworten auf deren individuelle Bedürfnisse. Sie sind maßgeschneidert und tragen so zu einer hohen Zufriedenheit ihrer Bewohner bei. Ob initiiert durch Senioren, die sich gegenseitig stützen wollen, von Familien, die sich zusammenschließen, oder als generationsübergreifende Idee, wichtig und leitend für diese Art von Zusammenleben ist der Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben, das Vertrauen auf gegenseitige Unterstützung und Hilfe im Alltag sowie auf eine aktive Nachbarschaft und das gemeinsame Leben, in welcher Form sich dies auch gestalten mag.

Die wichtigsten Leitmotive sind:

- Selbstbestimmt leben
- Gegenseitige Unterstützung/Hilfe
- Auf eine aktive Nachbarschaft zählen können
- Gemeinsam leben (in ganz unterschiedlicher Ausprägung)

Die neuen Wohnformen verbinden:

- Hohe Eigenverantwortung und -initiative der Gruppe
- Verbindliche soziale Netze und neue Ansätze des Helfemix
- Neue Formen lokaler Zusammenarbeit
- Partner bei der Umsetzung neuer Pflegekonzepte
- Verbindliche nachbarschaftliche Unterstützung

Typischerweise erfolgt eine intensive Auseinandersetzung der Mitglieder über ihre gemeinsamen Vorstellungen bezüglich des Zusammenlebens, des Wohnens und der Organisationsstruktur bereits vor dem Um- oder Neubau.

In einem gemeinsam genutzten Gebäude gibt es Wohnungen für jeden Haushalt, welche ergänzt werden durch Gemeinschaftsräume. Deren Art und Umfang der Nutzung wird von den Bewohnern bestimmt. Die Initiative löst zum Teil örtliche Strukturprobleme, indem sie zum Beispiel Räume für Pflegedienste oder einen Nachbarschaftshilfeverein einplant oder ihre Gemeinschaftsräume für Angebote im Dorf oder Stadtteil öffnet.

Bestandteile gemeinschaftlicher Wohnformen:

- Die Wohnprojektinitiativen konzipieren ihr Projekt vor dem Einzug.
- Die Bewohner wirken an der Projektentwicklung mit.

- Art und Umfang des Zusammenlebens organisieren die Bewohner selbst.
- Gemeinsam genutzte Immobilie mit Gemeinschaftsräumen.
- Jeder Haushalt wohnt in einer eigenen Wohnung.
- Die Bewohner haben ein Vorschlags- oder sogar Belegungsrecht für die Wohnungen.

Die Eigentums- und Finanzierungsformen solcher Wohnmodelle sind vielgestaltig. Vom klassischen Mietmodell über neugegründete Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften reichen die Möglichkeiten zu Mischformen oder eigens für diese Zwecke entwickelte GmbH-Modellen.

### 7.2 Beispiele neuer Wohnmodelle

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind niemals Standard: Jedes Projekt hat andere Schwerpunkte. Es könnte an dieser Stelle eine Vielzahl von Beispielen dargestellt werden. Diese drei unterschiedlichen Beispiele sollen die Bandbreite darstellen:

#### **Hofgemeinschaft Stedorf – modernes Landleben**

Auf einem renovierten Resthof in Stedorf hat sich 1995 eine Gemeinschaft aus neunzehn Erwachsenen und fünf wachsenden Menschen niedergelassen. Einzel, als Paar, Familie oder WG bewohnen sie sieben Wohneinheiten mit insgesamt 638 qm Wohnfläche. Das genossenschaftliche Hofprojekt hat eine ökologisch-politische Ausrichtung und legt Wert auf nachbarschaftliche Aktivitäten. Gemeinsam teilen sie sich Hof, Streuobstwiese und Garten sowie Werkstatt, Waschmaschine und ein Elektroauto.

#### **Inklusives ambulant betreutes Wohnen auf einem Bauernhof**

In Hückeswagen im Bergischen Land wird eine Scheune auf einem ehemaligen Bauernhof zu einem inklusiven Wohnhaus umgebaut. Dort entsteht eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft aus Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf. Ab Herbst 2017 soll die Scheune bezugsfertig sein und Wohnraum für sieben Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen bieten. Die Wohngemeinschaft wird ihnen helfen, so selbstbestimmt wie möglich auf dem Lande leben zu können, und bietet somit eine Alternative zu einem stationären Wohnheim. Angestrebt ist ein Miteinander in Gleichwertigkeit und Gleichberechtigung.

### **GraueHaare – BuntLeben e.V.**

Mit dem „GraueHaare – BuntLeben e.V.“ haben sich in der Gemeinde Wennigsen zweiunddreißig ältere Menschen zusammengeschlossen, um ein ihren Vorstellungen entsprechendes Wohn- und Lebensprojekt für Menschen über 60 umzusetzen. Ihr Ziel, ein Leben mit Gleichgesinnten in gegenseitiger Verantwortung und Unterstützung, können sie seit Herbst 2014 in ihren eigenen zwei Gebäuden verwirklichen. Diese beinhalten 26 Wohnungen und wurden vom Verein selbst geplant und finanziert. Es gibt einen Gemeinschaftsraum und -garten, und es werden regelmäßig gemeinsame Veranstaltungen wie Wanderungen, Theaterbesuche, Themen- oder Spieleabende organisiert. Auch Interessierte von außerhalb sind dabei willkommen.



Abb. 24 GraueHaare – BuntLeben e.V.

## 8 Fazit

Wenn die Ortschaft Waffensen die Einwohnerzahl von 1000 Einwohnern erreichen will, um die Infrastruktur wie Schule und Kindergarten zu erhalten, ist dies mit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale nicht allein zu schaffen. Insbesondere nicht, da diese Flächen ja auch für Senioren zur Verfügung stehen sollen. Vor dem Hintergrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels kann allerdings davon ausgegangen werden, dass weitere Betriebe ihre Ställe bzw. Weidenutzung oder insgesamt alles zugunsten von größeren Einheiten aufgeben.

Damit besteht die Chance, die neuen Ställe so zu positionieren, dass sie die Wohnbautätigkeit in Waffensen nicht weiter einschränken.

Dies vorausgesetzt lassen sich die zur Verfügung stehenden Flächen entsprechend der Abb. 25 entwickeln. Dabei sollte das Ziel sein, zuerst in zwei weiteren Schritten die Flächen 2 und 3 als Fortsetzung des Bebauungsplanes „An der Ahe-Nord“ weiter aufzufüllen. Durch eine kompakte Siedlungsstruktur bestände die Chance, zusammen mit dem Feuerwehrgerätehaus eine gemeinsame regenerative Energieversorgung z.B. über ein Blockheizkraftwerk aufzubauen. Insgesamt ergäbe diese Fläche (1-3) ein Potenzial von ca. 60 Wohneinheiten. Erst danach sollte die Fläche 4 genutzt werden.

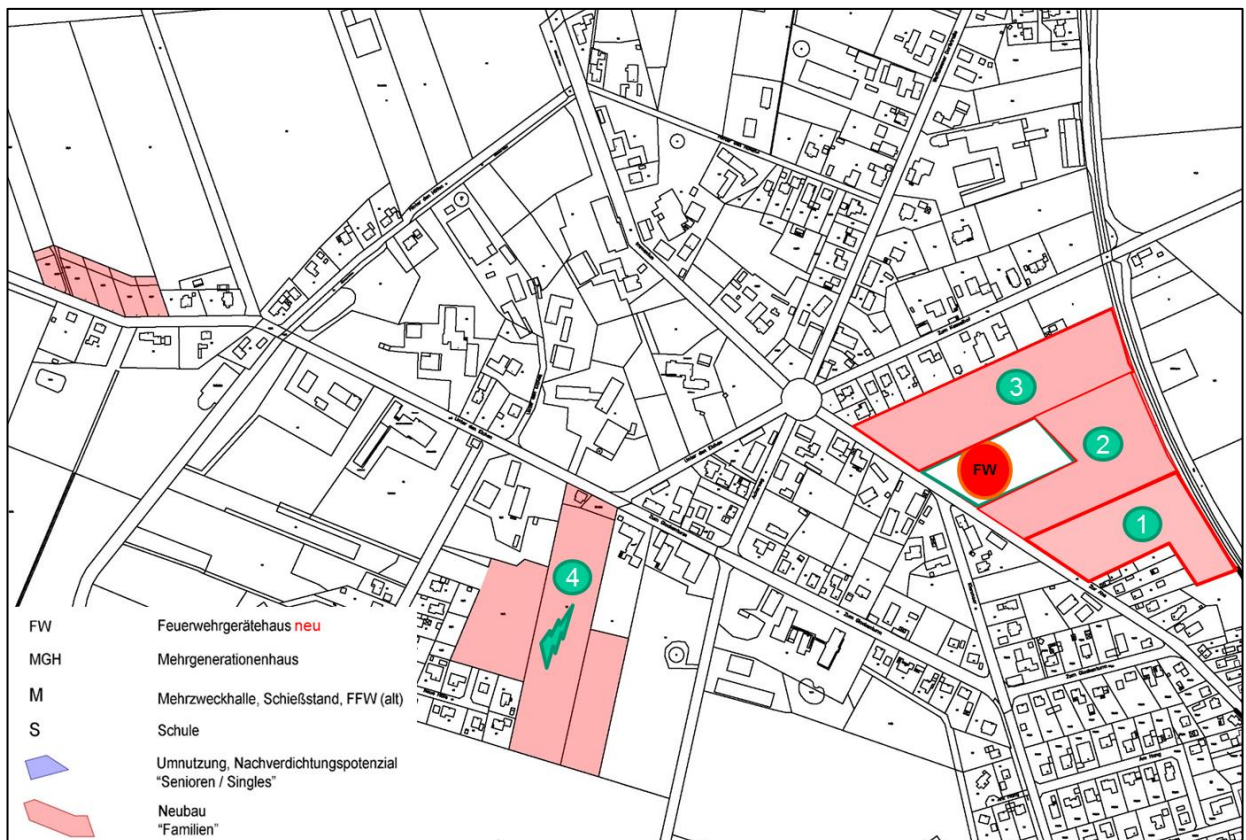


Abb. 25 Perspektivische Entwicklung der Neubauf Flächen

Für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt stehen verschiedene Flächen zur Disposition. Da diese jedoch privater Natur sind, ist die Verfügbarkeit an die Bereitschaft zum Verkauf gekoppelt. Die

Diskussion im Ort muss offen und transparent geführt werden. Entscheidend ist, dass sich eine aktive Kerngruppe zusammenfindet, die für sich ein angepasstes Konzept erarbeitet und umsetzt. Welche Fläche zum Schluss in Betracht kommt, hängt zum einen von den Immissionsschutzrichtlinien ab, zum anderen von der Verfügbarkeit der Fläche.

Dabei sollte von Anfang an mit „Profis“ zusammen gearbeitet werden. Weitere Informationen zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnmodelle“ stellt das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. zur Verfügung (FORUM 2014a und b, S. 3). Das Forum bietet auch die Begleitung von Initiativen an.

Die Gesamtübersicht der Siedlungsentwicklung zeigt die Abb. 26. Sie macht die schrittweise Verdichtung der Bebauung im Ortskern unter Bewahrung der Eichenbestände deutlich sowie die Arrondierung des östlichen Ortsrands.

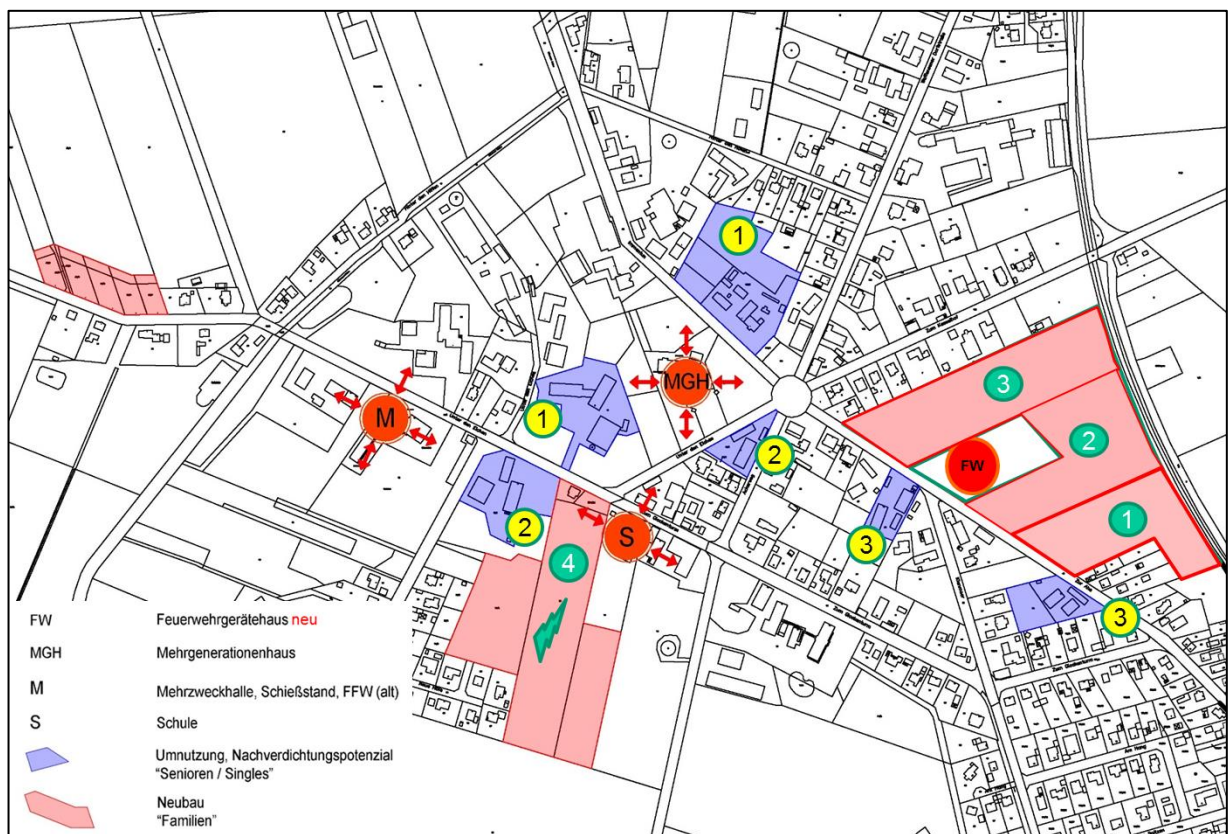


Abb. 26 Gesamtübersicht der Siedlungsentwicklung

## 9 Literatur

- ArGe Landentwicklung (2012): Bewertungsband Europäischer Dorferneuerungspreis 2012, St. Pölten
- Böhm u.a. (2015): Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept GesundRegion2030 Wümme-Wieste-Niederung, unveröffentlicht
- destatis.de (2016): Ausländische Bevölkerung am 31.12.2015 <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/MigrationIntegration/AuslaendischeBevolkerung/Tabelle/Bundeslaender.html>
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. ( 2014a): Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Wenig Aufwand – viele Chancen, Informationen für Kommunen, [http://www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Interner\\_Bereich/Broschueren/Broschuere\\_FORUM\\_Kommune\\_.pdf](http://www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Interner_Bereich/Broschueren/Broschuere_FORUM_Kommune_.pdf)
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. ( 2014b): „Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Hohe Nachfrage inklusive“, Informationen für Wohnungsunternehmen, [http://www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Interner\\_Bereich/Broschueren/Broschuere\\_FORUM\\_Wohnungsunternehmen.pdf](http://www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Interner_Bereich/Broschueren/Broschuere_FORUM_Wohnungsunternehmen.pdf)
- Ingenierbüro Dr. Oldenburg (2016): Geruchsimmissionen – Gutachten zur Ausweisung einer Baufläche in Waffensen „An der Ahe“, Gutachten im Auftrage der Stadt Rotenburg (Wümme), unveröffentlicht
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015): Regionales Raumordnungsprogramm
- Niedersächsische Landgesellschaft, NLG (2001): Fortschreibung der Dorfentwicklungsplanung 2000, unveröffentlicht
- Stadt Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2009): Bericht „Wohnen in Zeiten des längeren Lebens – Bestandsaufnahme und Perspektiven“, unveröffentlicht
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2010): Flächennutzungsplan
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2008): Flächennutzungsplan Teil B, Waffensen
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2015): Satzung Nr. 2 nach § 34 BauGB „Schneedebusch-Nord“
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2016a): Einwohnerstatistik der Stadt Rotenburg (Wümme) nach dem Stand vom 31.12.2014, unveröffentlicht
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2016b): Bebauungsplan Nr.13 – Feuerwehr –
- Stadt Rotenburg (Wümme) (2016c): Flächennutzungsplan Teil B - Waffensen - 14. Änderung - Feuerwehr
- Wüstenrot-Stiftung (2009): Wohnen im ländlichen Raum - Lebensqualität und Versorgungssicherheit FÜR ÄLTERE durch vernetzte Initiativen