

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 29.09.2015

VORLAGE XV/413

Antrag zu einem Wohnraumkonzept des Seniorenbeirates

Erläuterung zum Antrag in der öffentlichen Sitzung am

Ritterhude befindet sich als Randgemeinde von Bremen landesplanerisch in einer Region mit Verdichtungsansatz und kann mit 440 Einwohnern/qkm als städtisches Gebiet eingestuft werden.

Dieser Status ermöglicht die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderungsmitteln. Diese Mittel können für die Innenraumverdichtung und für einzelne Projekte in Stadt- bzw. Ortsteilen eingesetzt werden.

Der Ortsteil Ihlpohl und eine Teilfläche des Bergolingerlandes sind städtebaulich als kinderfreundlich einzustufen. Hier besteht die Möglichkeit Wohnraum für Haushalte mit drei oder mehr Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu fördern. Darum ist zu prüfen, ob durch ein Wohnraumversorgungskonzept diese Möglichkeit geschaffen werden kann.

Das Ortszentrum - Innenraum – ist nicht nur seniorenfreundlich einzustufen. Hier besteht die Möglichkeit als Verdichtungsmaßnahme Wohnraum für ein-/zwei-Personenhaushalte für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens zu fördern.

Dieser Wohnraum kann ebenso an junge Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen vermietet werden.

Die soziale Wohnungsbauförderung ist heute so flexibel, dass geförderter und nichtgeförderter Wohnraum gemischt werden kann.

Wird weiterhin die restliche freie Wohnbaufläche in der jetzigen Vorgehensweise vermarktet, kann in Zukunft durch steigende Grundstückspreise und hohe Baukosten – insbesondere durch die energetischen Vorschriften – nur teurer Wohnraum im Ortszentrum entstehen.

Darum ist zu prüfen, ob durch ein Wohnraumversorgungskonzept dem vorgebeugt werden kann.

Mit Inanspruchnahme der Förderungsmöglichkeiten kann die ältere und jüngere Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen, sowie behinderte Menschen die Chance bekommen sich im Ortszentrum anzusiedeln und die vorhandene gute Infrastruktur fußläufig zu nutzen.

VORLGAGE XV/413

Antrag zu einem Wohnraumkonzept des Seniorenbeirates

Damit die Gemeinde Ritterhude in Zukunft im Wettbewerb mit den Randgemeinden um Bremen seine Attraktivität als Wohnstandort behält, muss auch niedrigpreisiger Wohnraum geschaffen werden.

Es soll geprüft werden, ob durch die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes nach den Richtlinien des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und der dadurch resultierenden Wohnungsbauförderung die Schaffung niedrigpreisiger Wohnräume in der Gemeinde ermöglicht werden kann.

Begründung:

Im Fazit und Ausblick auf das Jahr 2015 im Demografiebericht des Landkreises Osterholz 2014 gilt die Gemeinde Ritterhude am Rande Bremens als attraktiver Wohnstandort und hat sogar an Bevölkerung zugenommen. Dies wird sich in der Zukunft in der Tendenz nicht ändern.

Die Gemeinde verfügt hauptsächlich über normal- und hochpreisigen Wohnraum, ist daher noch nicht auf den zukünftig erhöhten Bedarf an niedrigpreisigem Wohnraum eingestellt.

Um preiswerten Wohnraum zu schaffen, braucht man Flächen mit einem infrastrukturellen Umfeld, welche die Anforderungen der späteren Bewohner erfüllen.

Der zukünftige Bedarf an preisgünstigem Wohnraum sollte ermittelt werden.

Wenn notwendig, müssen zu den planrechtlichen und optional vorgesehenen Wohnbauflächen in Ritterhude zusätzliche Flächen benannt werden und durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Rechtssicherheit geschaffen werden.

Nur wenn die Gemeinde über fertige Konzepte zur Ansiedelung von bezahlbarem Wohnraum verfügt, kann man Wohnungsbaugesellschaften, Investoren und Privatpersonen dafür interessieren, die diese Planungen umsetzen.

Die positive Änderung der Ortsmitte ist hierfür ein gutes Beispiel. Ohne das „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020“ wäre diese nicht erfolgt.

Voraussetzung für den Bau preiswerter Wohnungen ist die Möglichkeit Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

Wohnraum soll bedarfsgerecht, klimaschonend und bezahlbar sein. Der demografische Wandel und der erforderliche Klimaschutz haben Folgen für die Situation am Wohnungsmarkt.

Darum wurde mit dem Niedersächsischen Wohnungsraumförderungsgesetz die Voraussetzung für eine nachhaltige soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen geschaffen. Es sollen diejenigen Menschen unterstützt werden, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Im Rahmen der Regelungen zum Arbeitslosengeld II werden die Wohnkosten von den Kreisen und kreisfreien Städten übernommen, durch diese Regelung nimmt tendenziell der Druck auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu.

Am 17.08.2015 wurde in der Presse berichtet, dass die Landesregierung die bestehende Wohnraumförderung mit einem 400-Millionen-Sonderprogramm aufstocken will.

Mit ihrem Wohnraumförderungsprogramm setzt die Landesregierung unter anderem einen Schwerpunkt mit der Förderung von Mietwohnungsbau:

Es soll Wohnraum für Familien mit vielen Kindern, Senioren, Menschen mit Behinderung und Flüchtlingen gefördert werden, dazu gehört altersgerechter Wohnraum, gemeinschaftliche Wohnformen einschl. des generationenübergreifenden Wohnens.

Sowohl beim Neubau von Mietwohnungen als auch bei Ersatzbauten muss die Notwendigkeit der Förderung von den Wohnraumförderungsstellen in einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept bestätigt werden.

Dieses Konzept besitzt die Gemeinde noch nicht.

Zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes muss eine Schnittstelle zwischen der kommunalen Politik, der Gemeindeverwaltung, den kommunalen Wohnungsunternehmen, sowie anderen Wohnungseigentümern und privaten Hauseigentümern hergestellt werden.

Grundlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes kann ein Stadtentwicklungskonzept sein.

Ritterhude verfügt über das „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020“.

Unter den Punkten

3. Handlungsfelder: Stärken- und Schwächen Pkt. 3.3 Wohnen in Ritterhude,
5. Entwicklungs-/Wachstumskonzept 5.2 Baustein integriertes Wohnbauflächenkonzept,
sowie unter

Städtebauliche Leitlinie „Neue Ortsmitte“ Ritterhude Pkt. 5

sind hierfür schon Grundlagen geschaffen.

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über ein Baulücken- und Leerstandskataster, welches ebenfalls Grundlagen für ein Wohnraumkonzept enthält.

Situationsbeschreibung und Analyse zur Verwertung der Wohnbauflächenreserven in der Gemeinde Ritterhude zum Antrag

Von der mittelfristigen demografischen Entwicklung der Gemeinde und den Zuzug von Flüchtlingen hängt u. a. der künftige Wohnbauflächenbedarf und die Dimensionierung der kommunalen Infrastruktur ab.

Mit einem Rückgang der Einwohnerzahl ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Trotzdem ergibt sich aufgrund der Veränderungen der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und durch Zuwanderung ein Handlungsbedarf zur Wohnraumerstellung.

Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird abnehmen, die Zahl der Menschen im Rentenalter wird steigen.

Ritterhude sollte sich somit frühzeitig dem Wandel der Bedürfnisse der alternden Bevölkerung anpassen, so dass gerade eine gute altersbezogene Infrastruktur der Gemeinde weitere Wachstumschancen bieten kann.

Geringerer Mobilitätsradius älterer Menschen ist ein Argument für eine flächenschonende und altersgerechte Innenentwicklung. Vor dem zu erwartenden Hintergrund, dass verstärkt ältere Personen neue Wohnformen nachfragen, sowie einer anzustrebenden nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wird davon ausgegangen, dass sich in Bezug auf die Wohnpräferenzen eine Verschiebung der nachgefragten Wohnformen weg vom freistehenden Einfamilienhaus hin zum Reihenhauses und zum Mehrfamilienhaus in Geschossbauweise ergibt.

Zukunftsfähiges Wohnen sollte folgende Kriterien erfüllen:

- Preiswerte flexible Wohnungsgrundrisse und -größen, die sich an veränderte Lebenssituationen der Bewohner (Familiengründung, Auszug der Kinder) anpassen können
- Altengerechtes Wohnen – nicht im Sinne klassischer „Seniorenheime“, sondern barrierefreier, pflegeleichter und preiswerter Wohnungen
- Gemeinschaftliche Wohnformen

Ein größerer Bestand an altersgerechten Wohnformen ist in Zeiten des demografischen Wandels unabdingbar.

Ritterhude sollte sein Angebot mit preiswertem Wohnraum daher erweitern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass altersgerechte Wohnungen auch problemlos an junge Menschen vermietet oder verkauft werden können.

Bei der Ermittlung der Ritterhuder Wohnbauflächenreserven im Zeitraum Januar 2007 bis April 2008 wurden zum einen die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch unbebauten Flächen, sowie zum anderen bei der Ortsbegehung identifizierte größere Flächen mit Nachverdichtungspotenzialen berücksichtigt. Ebenfalls wurden Gebiete identifiziert, die sich bei Bedarf für Neuausweisungen für eine Wohnbebauung eignen.

Die ermittelten potenziellen Wohnbauflächenreserven weisen eine unterschiedliche Lagegunst bezüglich ihrer Nähe zu Betreuungs-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen auf.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Lage eines Wohngrundstückes innerhalb des Einzugsradius eines Kindergartens und einer Grundschule für junge Familien besonders geeignet ist.

Ältere Menschen sind oft auf die Nähe von Lebensmittelmärkten und zentralen Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Banken und Kommunikationsstätten angewiesen. Daher empfehlen sich für diese Bevölkerungsgruppe zentrale Wohnstandorte.

Die Art des benötigten Wohnraumes ist von den unterschiedlichen Haushaltstypen sowie deren Wohnpräferenzen und des Wohnpreises abhängig und gliedert sich in drei verschiedene Haushaltstypen:

Junge 1-2 Personen-Haushalte
Ältere 1-2 Personen-Haushalte
Haushalte mit drei oder mehr Personen

Die anliegende zeitlich angepasste Zusammenstellung der Wohnbauflächenreserven auf Basis "Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020" weist, Stand September 2015 eine Fläche von 27,6 ha aus. Hierauf ist die Errichtung von 560 Wohneinheiten - bei einem Bruttowohnflächenbedarf im Mittel von 493 m² pro Wohneinheit - möglich.

In den Ortsteilen Ihlpohl und Stendorf wurden ermittelte Wohnbauflächenreserven bereits zum Teil bebaut.

Im Ortsteil Platjenwerbe wurden 6,0 ha identifizierte Wohnbauflächenreserve durch eine Flächennutzungsplanänderung in Grünfläche gewandelt.

Im Ortsteil Lesumstotel ist noch keine und in Ritterhude nur eine geringe Wohnbauflächenreserve in Anspruch genommen worden.

Die in Anspruch genommenen Wohnbauflächenreserven wurden in der anliegenden Zusammenstellung nicht mehr berücksichtigt.

Die unter Altlastenverdacht stehende Wohnbauflächenreserve im Ortsteil Lesumstotel, Flur Groß Hein, wurde nicht berücksichtigt.

In Ritterhude wurde das Bergolin-Gelände in der Kiepelbergstraße als Wohnbauflächenreserve zusätzlich aufgenommen.

Um preiswerte Wohnungen zu erstellen, besteht die Möglichkeit Förderungsprogramme in Anspruch zu nehmen.

Darum wurde mit dem Niedersächsischen Wohnungsraumfördergesetz die Voraussetzung für eine nachhaltige soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen geschaffen. Es sollen diejenigen Menschen unterstützt werden, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, dazu gehören auch Flüchtlinge.

Da Fördermittel hauptsächlich für die Innenraumverdichtung eingesetzt werden sollen, ergeben sich für den Ritterhuder Innenraum - bei Bedarf – folgende theoretische Umsetzungsmöglichkeiten:

Neue Ortsmitte	auf 1,4 ha Bruttowohnbaufläche	44 WE - Potenzielle Neuausweisfläche
Goethestraße	auf 1,0 ha Bruttowohnbaufläche	32 WE – Potenzielle Verdichtungsfläche
Findorffstraße	auf 0,5 ha Bruttowohnbaufläche	12 WE – FP Wohnbaufläche
Hegelstraße	auf 1,9 ha Bruttowohnbaufläche	47 WE – Potenzielle Verdichtungsfläche
Kiepelbergstraße	auf 1,2 ha Bruttowohnbaufläche	30 WE – Potenzielle Neuausweisfläche

Fördermittel können bei Bedarf auch als Projekte in Ortsteile eingesetzt werden.

Der Ortsteil Ihlpohl ist städtebaulich als kinderfreundlich einzustufen. Hier besteht die Möglichkeit Wohnraum für Haushalte mit drei oder mehr Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu fördern.

OT Ihlpohl auf 3,0 ha Bruttowohnbaufläche 50 WE - Potenzielle Neuausweisfläche

Danach könnte Ritterhude in Zukunft über insgesamt 215 förderungsberechtigte Wohneinheiten verfügen, das entspricht ca. 38 % der ermittelten möglichen Gesamtwohneinheiten.

Die soziale Wohnraumförderung ist wesentlich flexibler geworden. Das zeigt sich insbesondere bei den weitgehenden Möglichkeiten, in einem Projekt unterschiedliche Förderprogramme bzw. geförderte und nicht geförderte Wohnungen zu mischen. Diese Möglichkeit kann zu einem Anteil bezahlbarer und nicht geförderter Wohneinheiten führen. Hierdurch erzielt man eine soziale Mischung, damit künftig Haushalte mit geringerem Einkommen in der Innenraumverdichtungsfläche Ritterhudes leben können.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sämtliche Wohnbauflächenreserven sich in privatem Besitz befinden. Eine Freigabe für den Wohnungsmarkt kann nur durch die Eigentümer erfolgen.

Die Gemeinde kann daran mitwirken ausgleichende wirtschaftliche Bedingungen zwischen Verkäufer und Käufer zu schaffen.

Sie kann als Vermittler zur Veräußerung der Flächen anregen, Rechtsgrundlagen schaffen und dadurch für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sorgen. Nutzbare Fördermaßnahmen können zur Umsetzung hierfür von wirtschaftlichem Interesse sein.

September 2015

Günter Pröpping

Gemeinde Ritterhude, zeitlich angepasste Zusammenstellung der Wohnbauflächenreserven, Basis "Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020", Stand September 2015

Flächenbezeichnung	Flächenart	Ortsteil	Adresse	B-Plan	Flächen- größe in ha	Auswirkung	Lagegunst	Gebäudeformen	Wohnungsgröße Personen-haushalte	mögl. Wohn- einheiten
A	Bebebaut Wohnbaufläche	FP Stendorf	Bebauungsplan Nr. 2 Hinterm Felde im Streng Im Ortsfeld 3,0 ha	2		Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume		Freistehende Einfamilienhäuser Doppelhäuser	3+ PHh	
B	Unbebaut Wohnbaufläche Reserve	FP Lesumstotel	Lesumstoteler Straße		5,2	Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume		Freistehende Einfamilienhäuser Doppelhäuser	3+ PHh	87
Nicht mit ausgewertet !	Unbebaut Wohnbaufläche Reserve	FP Lesumstotel	Flur Groß Hein Am Weißen Rieden		6,6	Negative Auswirkung auf die Umgebung Nutzungskonflikt zum Gewerbegebiet	Defizite Altlastenverdacht	Freistehende Einfamilienhäuser Doppelhäuser	3+ PHh	110
D	Unbebaut Wohnbaufläche Reserve	FP Alt Ritterhude	Am Schafkoven		3,2	Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume		Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	53
E	Bebaut FP Wohnbaufläche	Ihlpohl	Bebauungsplan Nr. 18 Osterhagen Auf dem Acker 1,8 ha	18		Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	Kinderfreundlich	Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	
F	Bebaut FP Wohnbaufläche Reserve	Ihlpohl	Bebauungsplan Nr. 18 Osterhagen Sportzentrum Ihlpohl Bebauungsplan Nr. 11 Kösters Feld 4,1 ha	11 18		Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	Kinderfreundlich	Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	
G	Unbebaut Wohnbaufläche Reserve	FP Ihlpohl	An der Weide		1,0	Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	Kinderfreundlich	Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	16
H	Bebebaut Wohnbaufläche Erschlossen	FP Alt Ritterhude	Bebauungsplan Nr. 30a Auf dem Radberg/Am Meermoor Auf dem Radberg 1,9 ha	30a		Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume		Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	

Flächenbezeichnung	Flächenart	Ortsteil	Adresse	B-Plan	Flächen- größe in ha	Auswirkung	Lagegunst	Gebäudeformen	Wohnungsgröße Personen-haushalte	mögl. Wohn- einheiten
I.1	Teilbebaut FP Wohnbaufläche Teilreserve	Alt Ritterhude	Teilfläche Bebauungsplan Nr. 31 Hegelstraße/Findorf- straße Findorffstraße, 1,0 ha	31	0,5	Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	Kinderfreundlich Senioren	Reihenhäuser, Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser in Geschoßbauweise	Junge 1-2 PHh Ältere 1-2 PHh 3+ PHh	16
I.2	Unbebaut Potenzielle Verdichtungsfläche Reserve	Alt Ritterhude	Findorffstraße		1,9	Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	Kinderfreundlich Senioren	Reihenhäuser, Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser in Geschoßbauweise	Junge 1-2 PHh Ältere 1-2 PHh 3+ PHh	61
Gewandelt in Grünland J	Unbebaut FP Wohnbaufläche Reserve Umgeplant in Grünfläche	Platjenwerbe	St. Magnus Straße			Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche. Keine Zersiedelung der freien Landschaftsräume	7. Flächennutzungs- planänderung 6,0 ha Wohnfläche aufgegeben	Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	
K	Verdichtungsfläche	Platjenwerbe	Stubbener Straße		0,9	Umwandlung einer Grünfläche zur Wohnfläche Landschaftsplanerisch weniger wertvoll		Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	3+ PHh	15
L	Verdichtungsfläche	Ihlpohl	Fuhrenkamp		2,0	Verdichtungsmaßnahmen auf privaten Flächen Bebauung in zweiter Reihe	Kinderfreundlich	Freistehende Einfamilienhäuser Doppelhäuser	3+ PHh	33
M	Unbebaut Potenzielle Verdichtungsfläche Reserve	Alt Ritterhude	Goethestraße		1,0	Verdichtungsmaßnahmen auf privaten Flächen Bebauung in zweiter Reihe	Kinderfreundlich Senioren	Reihenhäuser, Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser in Geschoßbauweise	Junge 1-2 PHh Ältere 1-2 PHh 3+ PHh	32
N	Potenzielle Neuausweisungs- fläche	Ihlpohl	Osterhagen		3,0	Grenz an Wohnbebauung Grundschule u. Kindergarten in der Nähe	Kinderfreundlich	Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser	Junge 1-2 PHh 3+ PHh	50
Neue Ortsmitte	Potenzielle Neuausweisungs- fläche	Alt Ritterhude	Riesstraße		1,4	Verdichtungsmaßnahme	Kinderfreundlich Senioren	Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser in Geschoßwohnungsbau	Junge 1-2 PHh Ältere 1-2 PHh 3+ PHh	44
Bergolin	Potenzielle Neuausweisungs- fläche	Alt Ritterhude	Bebauungsplan Nr. 48 - Aufstellungsbeschluss Kiepelbergstraße	48	3,6	Umwandlung einer Gewerbefläche in Wohnfläche		Freistehende Einfamilienhäuser Reihenhäuser, Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser in Geschoßbauweise	Event. 1/3 der Fläche als geförderter Wohnungsbau Junge 1-2 PHh 3+ PHh Hospiz	88
Baulücken	Baufläche gem. BauGB § 34	Gesamtgemeinde			3,9	Verdichtungsmaßnahmen auf privaten Flächen	diverse	Freistehende Einfamilienhäuser	3+ PHh	65
					27,6					560
Unbebaute FP Wohnflächen, Reserve in ha		Unbebaute Potenzielle Verdichtungsflächen, Reserve in ha			Verdichtungsflächen in ha		Potenzielle Neuausweisungsflächen in ha		Baufläche BauGB § 34	BWBF/WE
9,9		2,9			2,9		8,0		3,9	i.M. in qm
Einfamilienhaus 600 qm Bruttowohnfläche		Doppel-/Reihenhaus 375 qm Bruttowohnbaufläche			Geschossbau 250 qm Bruttowohnbaufläche		Annahme aus dem Entwicklungskonzept			493

Günter Pröpping SENIORENBEIRAT RITTERHUDE