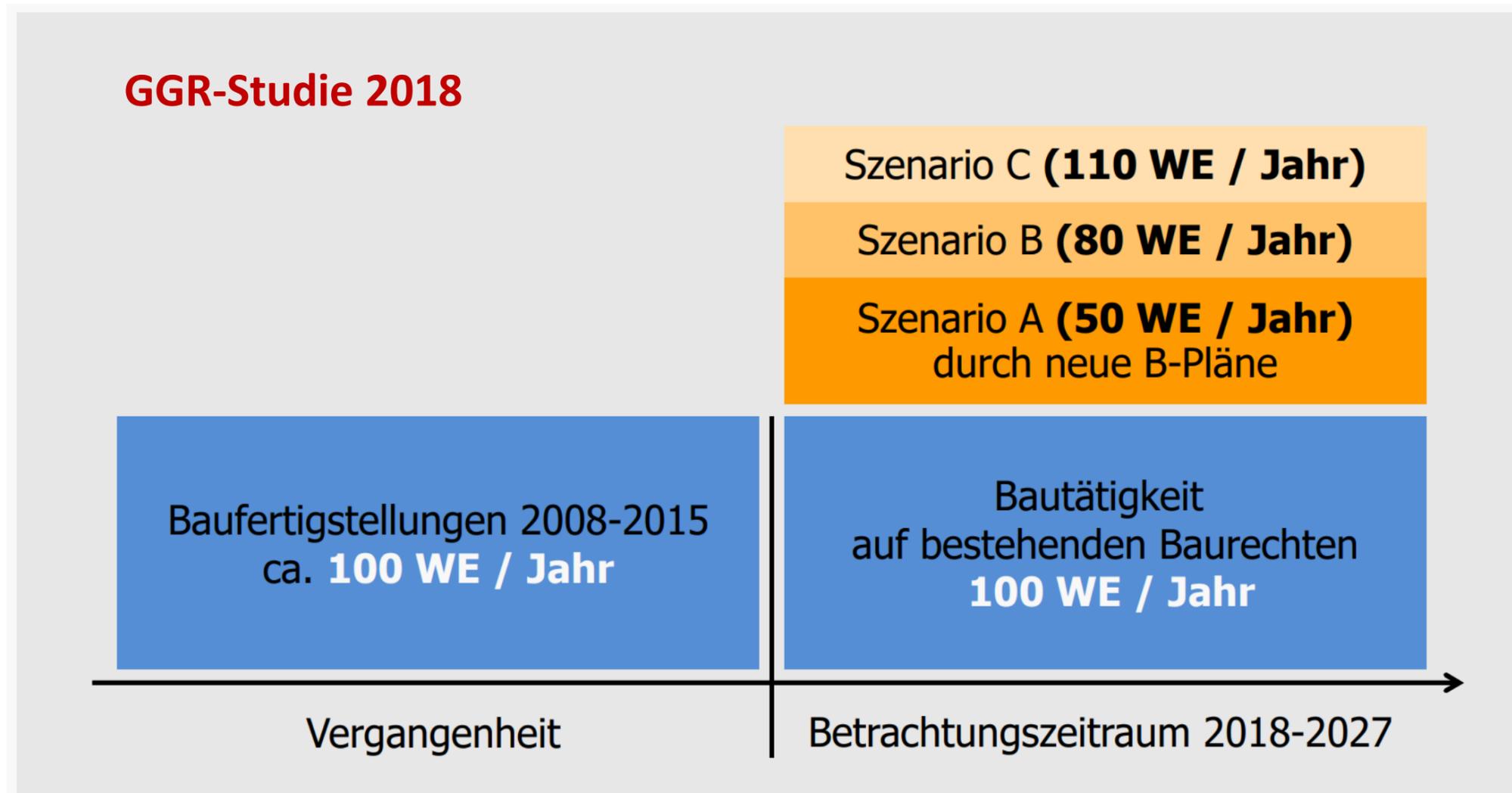


Wohnungspolitische Gesamtstrategie 2018

Überprüfung und Kurskorrektur 2020

Überprüfung der WoPoGeStra

Stimmen die Grundannahmen noch?

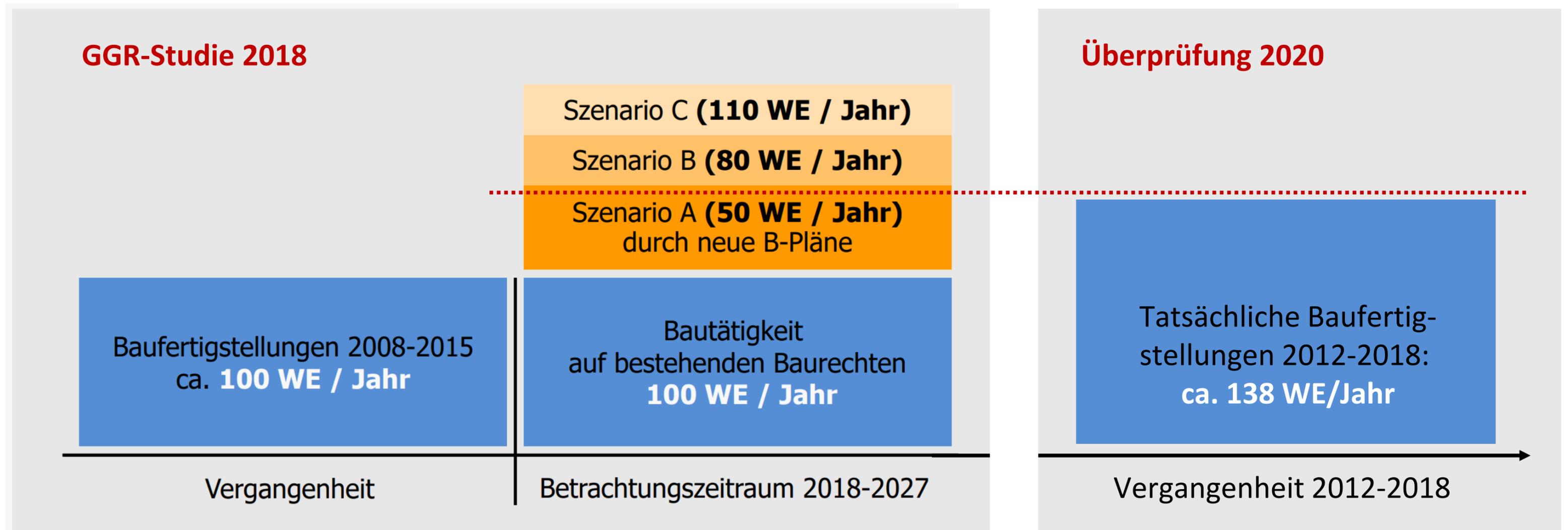


Die GGR-Studie basiert auf Baufertigstellungszahlen aus den Jahren 2008-2015 und schreibt diese für 2018-2027 fort.

Frage: Wie ist diese Fortschreibung heute zu bewerten?

Überprüfung der WoPoGeStra

Stimmen die Grundannahmen noch?



Überprüfung der WoPoGeStra

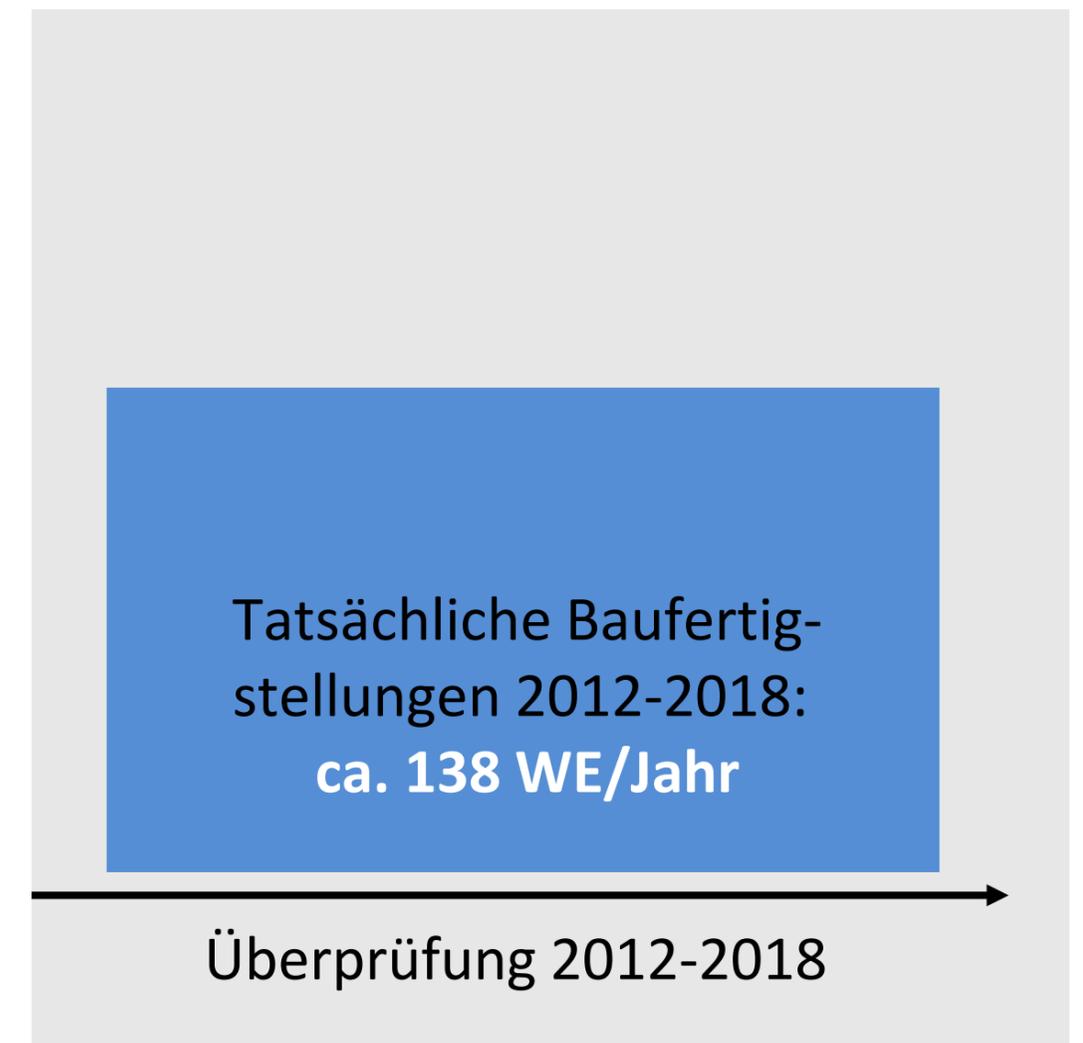
Stimmen die Grundannahmen noch?



Erstes Ergebnis:

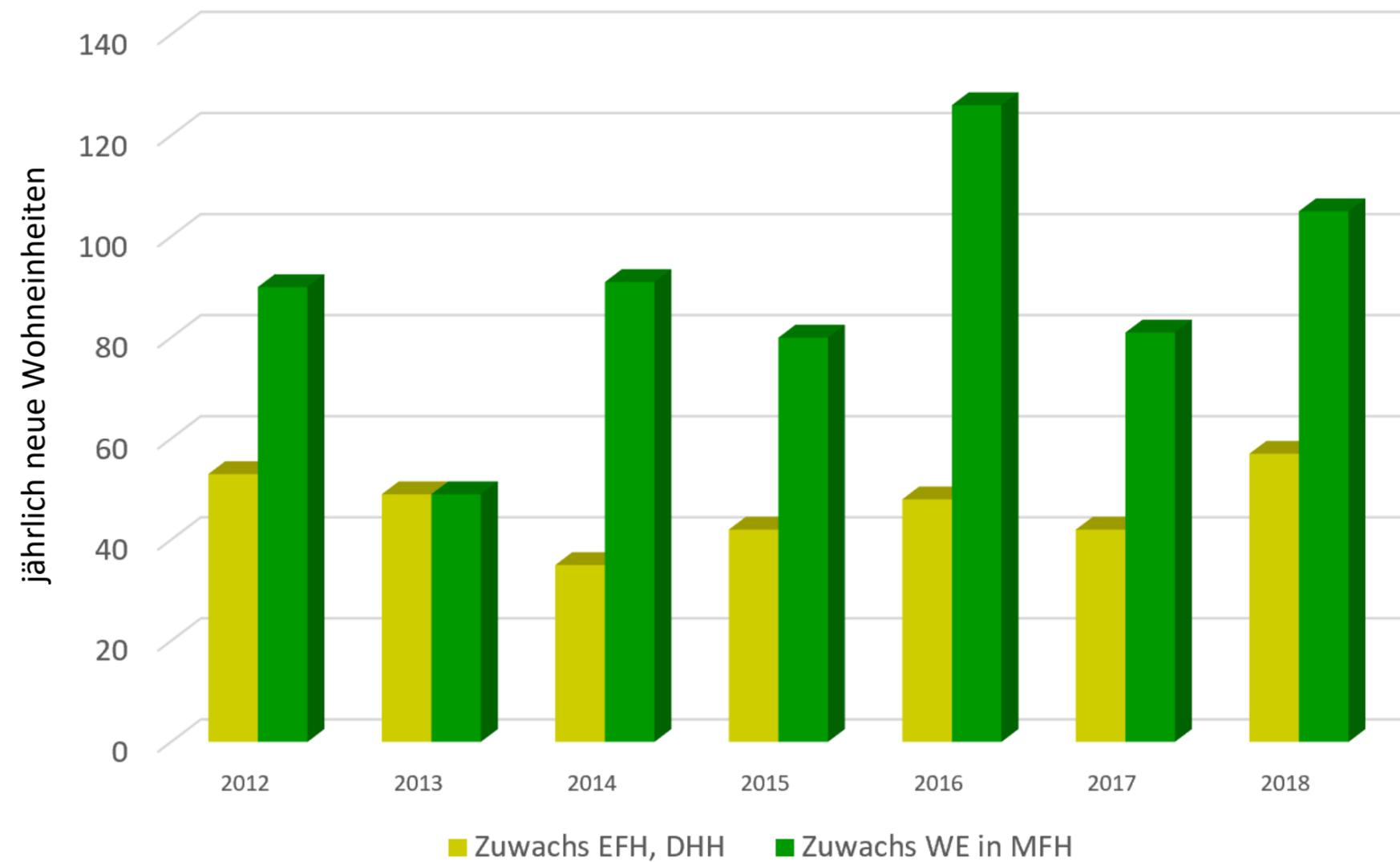
Ein jüngerer Betrachtungszeitraum der Baufertigstellungen zeigt einen insgesamt größeren Zuwachs von Wohneinheiten als 2018 angenommen.

Bereits ohne wesentliche Neuplanungen lag das „Grundrauschen“ zwischen 2012 und 2018 bei ca. 138 WE/a (und nicht bei 100 WE).



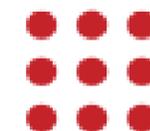
Überprüfung der WoPoGeStra

Verteilung auf einzelne Wohnformen

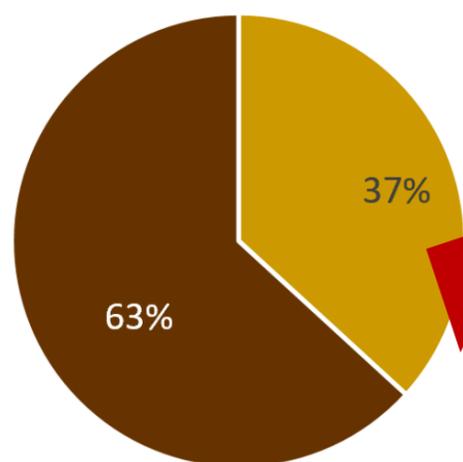


Überprüfung der WoPoGeStra

Verteilung auf einzelne Wohnformen



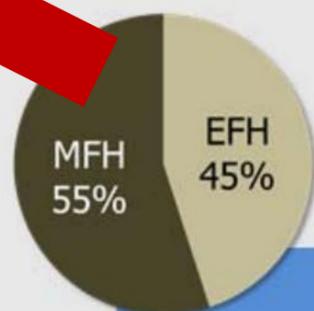
2012-2018



Zweites Ergebnis:

Der jüngere Betrachtungszeitraum 2012-2018 zeigt einen Anteil von 63% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (anstatt der damals angenommenen 55%).

GGR-Studie 2018



Baufertigstellungen 2008-2015
ca. **100 WE / Jahr**

Vergangenheit

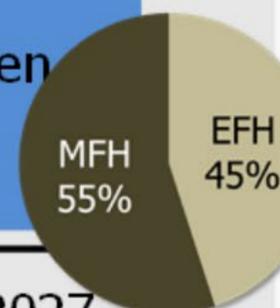
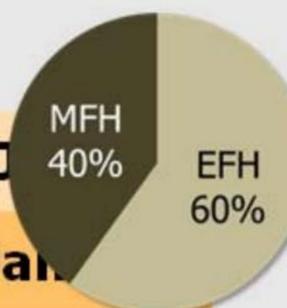
Szenario C (**110 WE / Jahr**)

Szenario B (**80 WE / Jahr**)

Szenario A (**50 WE / Jahr**)
durch neue B-Pläne

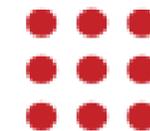
Bautätigkeit
auf bestehenden Baurechten
100 WE / Jahr

Betrachtungszeitraum 2018-2027



Überprüfung der WoPoGeStra

Laufende Planungen



Kurz- und mittelfristige Erschließung neuer Baugebiete

Strukturdaten				mögliche Wohneinheiten					Planung		Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (voraussichtlich)																
Fläche	Arbeitstitel	Ortsteil	Größe ha	über Vorhabenträger		Angebotsplanung*			Bauleitplanung		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		
				MFH	EFH usw.	WE			Beginn	Ende	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	
E1	Lange Reihe	Erichshof	4,24	0	25	15	bis	30	2014	2017		22		3													
S9	Zur Reithalle	Sudweyhe	6,44	0	9	10	bis	15	2011	2018				2		7											
L10	Östlich Westermoor	Leeste	0,58	0	17		0		2017	2018				12		5											
S1	Westlich Hoher Geestweg	Sudweye	2,25	0	27	4	bis	8	2017	2018		10		17													
K5	Bahnhofstraße II	Kirchweyhe	4,00	11	0	10	bis	28	2014	2019			11														
LH2	Gärtnerei Meyer	Lahausen	0,73	4	15		0		2018	2019			4	15													
L14	Südlich Reinsweg	Leeste	1,57	24	3		0		2018	2020					3	12		12									
L15	Südlich Henry-Wetjen-Platz	Leeste	2,28	75	0	8	bis	10	2018	2020					17		17		21		4		6		10		
L9	Westeracker	Leeste	4,35	28	54	14	bis	28	2017	2020					12	24	16	8		22							
L17	Westlich Hagener Straße	Leeste	2,24	10	33	4	bis	8	2018	2020							10	11		11		11					
L18	Ortfeld	Leeste	0,95	0	6	4	bis	8	2021	2023										6							
K8	Lahauer Straße	Kirchweyhe	3,86	55	55		0		2021	2022											27	27	28	28			
				207	244	69	bis	135				0	32	15	49	29	39	55	19	33	39	31	38	34	28	10	0
						Summe WE in neuen Baugebieten						32	64	68	74	72	69	62	10								
						Summe WE incl. "Grundrauschen"						170	202	206	212	210	207	200	148								
	Fertigstellungen im planungsrechtlichen Bestand ("Grundrauschen" zwischen 2012 und 2018)		138	WE/Jahr																							

Überprüfung der WoPoGeStra

Laufende Planungen



Kurz- und mittelfristige Erschließung neuer Baugebiete

Strukturdaten				mögliche Wohneinheiten			Planung	
Fläche	Arbeitstitel	Ortsteil	Größe ha	über Vorhabenträger		Angebotsplanung*	Bauleitplanung	
				MFH	EFH usw.	WE	Beginn	Ende
E1	Lange Reihe	Erichshof	4,24	0	25	15 bis 30	2014	2017
S9	Zur Reithalle	Sudweyhe	6,44	0	9	10 bis 15	2011	2018
L10	Östlich Westermoor	Leeste	0,58	0	17	0	2017	2018
S1	Westlich Hoher Geestweg	Sudweye	2,25	0	27	4 bis 8	2017	2018
K5	Bahnhofstraße II	Kirchweyhe	4,00	11	0	10 bis 28	2014	2019
LH2	Gärtnerei Meyer	Lahausen	0,73	4	15	0	2018	2019
L14	Südlich Reinsweg	Leeste	1,57	24	3	0	2018	2020
L15	Südlich Henry-Wetjen-Platz	Leeste	2,28	75	0	8 bis 10	2018	2020
L9	Westeracker	Leeste	4,35	28	54	14 bis 28	2017	2020
L17	Westlich Hagener Straße	Leeste	2,24	10	33	4 bis 8	2018	2020
L18	Ortfeld	Leeste	0,95	0	6	4 bis 8	2021	2023
K8	Lahauser Straße	Kirchweyhe	3,86	55	55	0	2021	2022
				207	244	69 bis 135		
				Summe WE in neuen Baugebieten				
Fertigstellungen im planungsrechtlichen Bestand ("Grundrauschen" zwischen 2012 und 2018)			138	WE/Jahr		Summe WE incl. "Grundrauschen"		

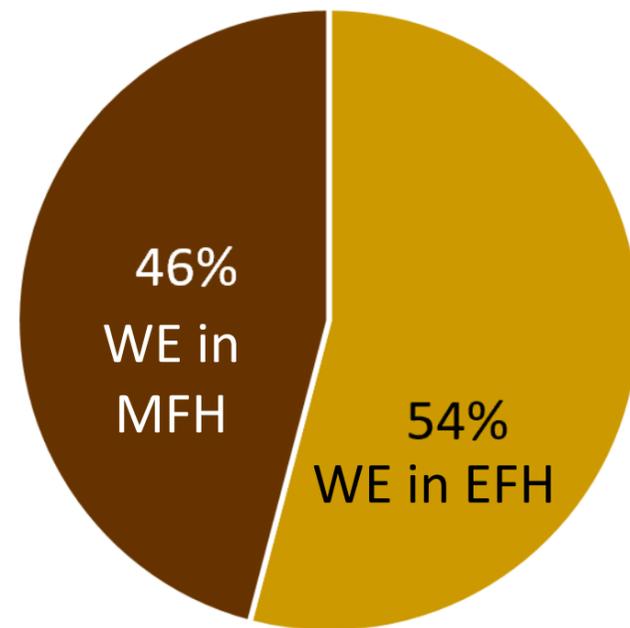
Von 2019 bis 2026 können aufgrund der Ausweisung neuer Baugebiete ca. 451 neue Wohneinheiten entstehen (ohne Angebotsplanung).

Zusammen mit der übrigen Bautätigkeit entstehen von 2019 bis 2026 insgesamt ca. 1.555 neue WE, also im Mittel ca. 194 WE jährlich.

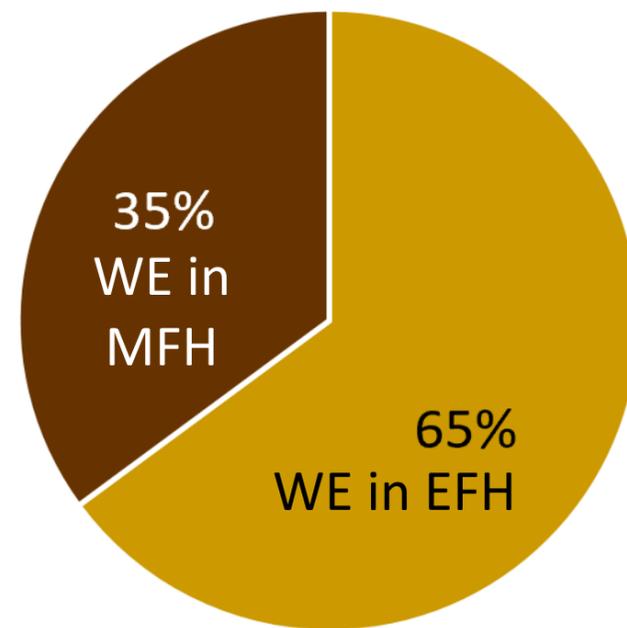
In der Summe liegt das zwischen den Szenarien „B“ und „C“.

Überprüfung der WoPoGeStra

Laufende Planungen



Neue Baugebiete



Neue Baugebiete
(ohne „Südl. Henry-Wetjen-Platz“)

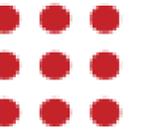
In den neu geplanten Baugebieten entsteht ein Anteil von 54% Wohneinheiten als EFH, DHH usw. sowie ein Anteil von 46% WE in MFH.

Wenn das MU „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ nicht betrachtet würde, da es eher der Zentrenentwicklung zuzuordnen ist, entstehen 65% der Wohneinheiten als EFH, DHH und 35% in MFH.

Die GGR-Studie hatte einen Anteil von 60% zu 40% MFH empfohlen.

Überprüfung der WoPoGeStra

Drei Vorschläge zur Kurskorrektur



1. Mehr Einfamilienhausgebiete!

In neuen, **dezentralen Baugebieten** sollte sich die Gemeinde nur auf den **familienorientierten Hausbau** sowie **bezahlbare Wohnungen** konzentrieren und keine frei finanzierten Mehrfamilienhäuser mehr aktiv planen. Diese kann der Markt offenbar ohne gemeindliche Ausweisung bereitstellen.

2. Baurecht ändern – weitere Mehrfamilienhäuser kritisch prüfen!

Im planungsrechtlichen Bestand sollte **älteres Baurecht, das große Mehrfamilienhäuser zulässt, kritisch geprüft** und ggf. zugunsten der Realisierung von Doppel- und Reihenhäusern geändert werden, wenn dies ohne Planungsschaden möglich erscheint.

3. Moderates Wachstum – soziale Infrastruktur nicht überlasten!

Insgesamt entstehen – wenn die Baufertigstellungen im Bestand weiter hoch bleiben – derzeit **jährlich etwa 210 WE**. Laut GGR-Studie ist das die Obergrenze dessen, was die gemeindlichen Schulen ohne Neubauten aufnehmen können. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete **darf diese Obergrenze im Mittel weiterhin nicht überschritten werden**.