



Wohnraumentwicklung als Handlungsfeld der Ortsentwicklung

am Beispiel der Stadt Fehmarn

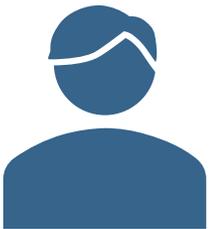
Benjamin May

Fachbereichsleiter Bauen und Häfen

Welcher Wohnraum steht
zur Verfügung?

Für wen & in welchem Rahmen
muss neuer Wohnraum
geschaffen werden?

In welchem Umfang wird
Wohnraum umgewandelt und
wie kann diesem Prozess
entgegengewirkt werden?





Bedarfsanalyse

- Prognosen
- Demographischer Wandel
- Angespannter Wohnungsmarkt
§ 201a BauGB



Konzepte

- Strategische Ziele
- Ortsentwicklungskonzept
- Wohnungsmarktkonzept
- Erhaltungssatzung



Standortanalyse

- Potentialflächenanalyse
- Flächenverfügbarkeit
(stadteigene Flächen)
- Gutachten



Marktforschung

- Werkstattverfahren
- Bürgerversammlung
- Online-Umfragen
- Beteiligungsprozesse
(§ 3.2 BauGB)

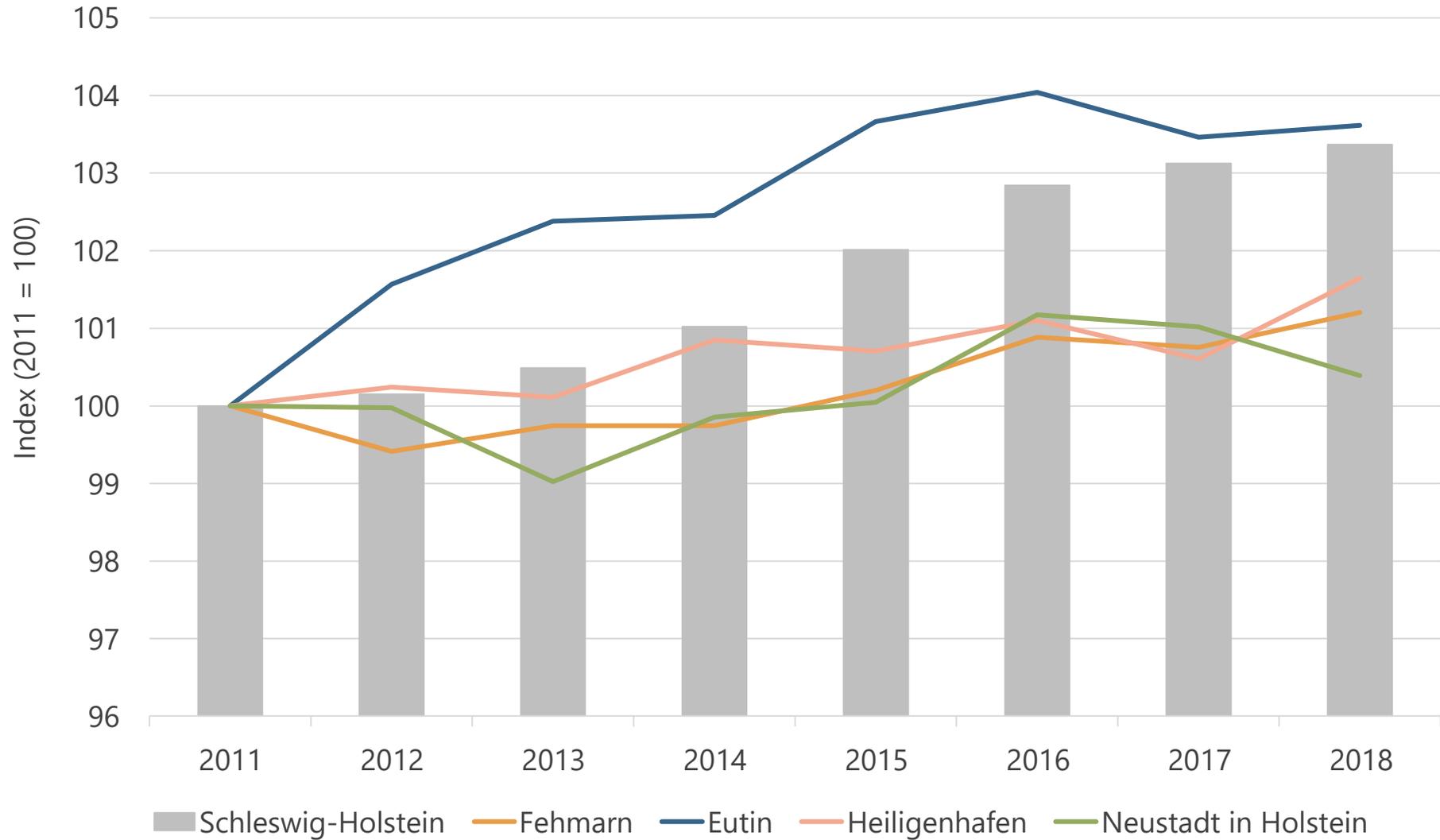


Planung / Realisierung

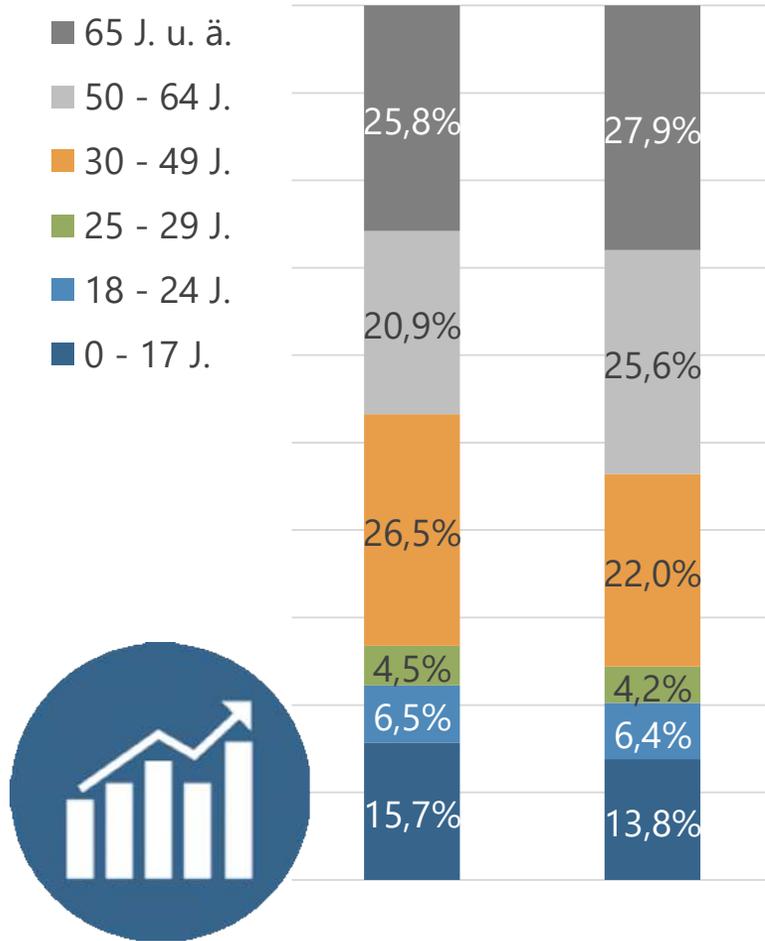
- B-Plan
- Gestaltungshandbuch
- Städtebauliche Verträge
- Vergabe



Bedarfsanalyse



Wohnraumbedarfe:

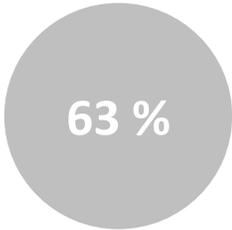


Bedarfsanalyse

- Hohe Nachfrage insbesondere nach kleinen Mietwohnungen und familiengerechten Einfamilienhäusern (Eigentum)
- Preisgünstiger Wohnraum (Miet- und Eigentumssegment) insbesondere in Burg auf Fehmarn
 - notwendige Infrastruktur vorhanden
- altersgerechte/barrierefreie Wohnungen
 - Reaktion auf den demografischen Wandel
- Quantität und Qualität des Wohnraumangebots verbessern (nachverdichten)
- Hohe Wohnkostenbelastung der einheimischen Bevölkerung (junge Familien, Saisonarbeitskräfte, Azubis, Singlehaushalte)



Mehrfamilienhaus



Ein- / Zweifamilienhaus



Bedarfsanalyse

Wohnungsmarkt:

- Keine Realisierung von Neubauobjekte (EFH) aufgrund hoher Grundstücks- und Baukosten
→ Eigentumsbildung nicht möglich
- Geringer Bestand an Mietwohnungen
→ Hoher Bedarf bei allen Wohnungsgrößen
- Geringe Qualität der Mietwohnungen
→ Umnutzung hochwertiger Wohnungen zu Ferienwohnungen
- Nachfragekonkurrenz durch Auswärtige, kaufkräftiger als (jüngere) einheimische Haushalte
→ einheimische Arbeitskräfte aufs Festland verdrängt

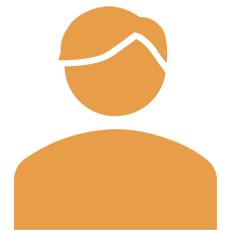
Bis zum Jahr 2035 sind rund
1.000 bis 1.500 Wohnungen für die Dauerwohnbevölkerung
zu errichten.

Kernzielgruppen: Familien und preisgünstiger Wohnraum
für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

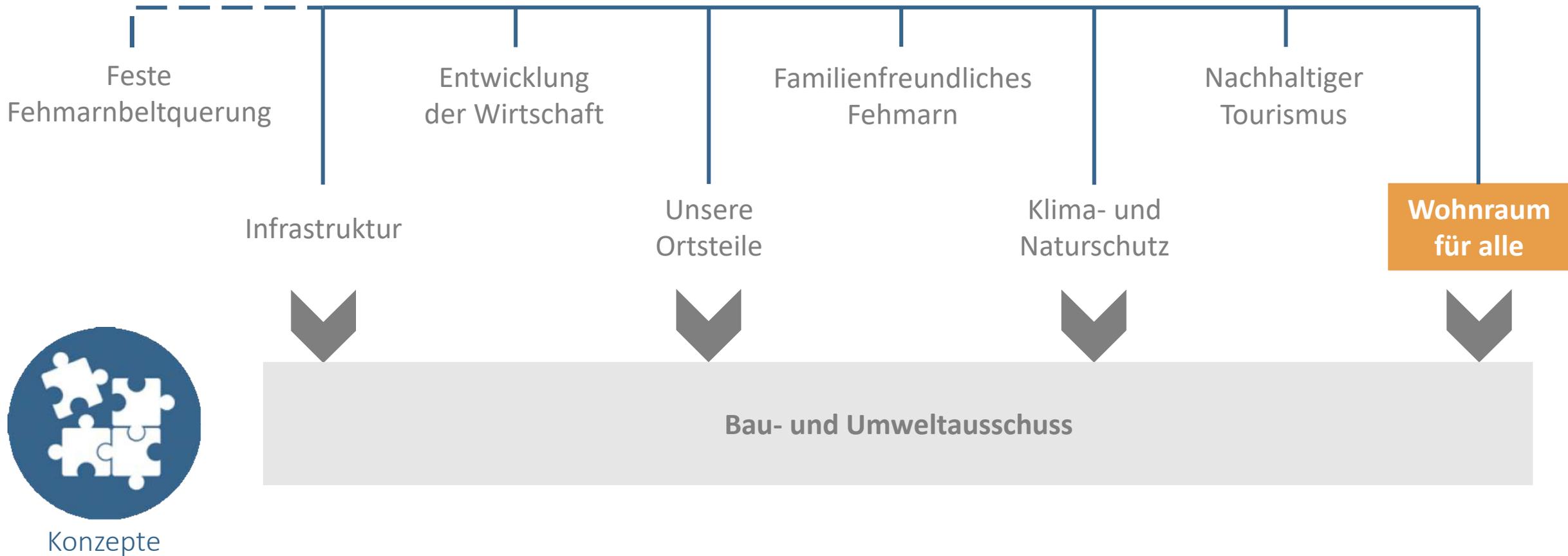


Bei Wohnungsneubau soll eine Umwandlung
dauerhaft ausgeschlossen werden.

Strikte Kriterien bei der Vergabe von Miet- und
Eigentumswohnungen.



Strategische Ziele der Stadt Fehmarn



- Definition des Begriffs bezahlbarer Wohnraum und Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen
- Bezahlbarer, bedarfsgerechter und generationsadäquater Wohnraum pflegen und entwickeln
- Bezahlbarer Wohnraum vorrangig für Menschen mit einem mittleren oder unteren Einkommensniveau schaffen
- Städtebaulich qualitativ und attraktiv gestalten und nachhaltig entwickeln
- Innovative Wohnformen als Bestandteil der Planung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf stadteigenen Flächen
- Kritische Auseinandersetzung mit der Zusammensetzung und der Nutzung des vorhandenen Wohnraums
- Dauerwohnraum erhalten, vorhandenen Wohnraum zu Dauerwohnraum entwickeln bzw. ihn zu diesem zurückzuführen



Konzepte

Übersicht der Ziele der Ortsentwicklung (Stand Januar 2020)

HF1 Wohnraumentwicklung	HF2 Ortsteilentwicklung, Mobilität, Versorgung	HF3 Sportstätten	HF4 Öffentliche (zugängliche) Einrichtungen/ Bereiche, Dorfgemeinschaft	HF5 Landschaft, Umwelt, Energie
Z 1.1 Bezahlbaren, bedarfsgerechten und generationsadäquaten Wohnraum pflegen und entwickeln.	Z 2.1 Fließenden und ruhenden Verkehr optimieren.	Z 3.1 Pflege, Ausbau und Neubau von Sportanlagen/-stätten/-einrichtungen/-wegen unterstützen und realisieren.	Z 4.1 Dorfleben / Dorfgemeinschaft stärken.	Z 5.1 Zugang zu Naturräumen und die Erlebbarkeit von Natur und Küste erleichtern.
	Z 2.2 Leistungsfähiges Straßen- und Wegenetz instand setzen und ausbauen.	Z 3.2 Einzelne Sportarten (Reitsport, Wassersport, u.a.) fördern	Z 4.2 Öffentliche Gebäudestruktur/-bestand und Zugänglichkeit zur Verwaltung optimieren.	Z 5.2 Umweltschutzmaßnahmen intensivieren.
	Z 2.3 Schlüssiges Radwegenetz entwickeln und pflegen.		Z 4.3 Spielplatzsituation (inselweit) verbessern.	Z 5.3 Erneuerbare Energien ausbauen.
	Z 2.4 Infrastrukturelle Notwendigkeiten erkennen und entwickeln.		Z 4.4 Angebote für Kinder und Jugendliche stärken und ausbauen.	Z 5.4 Regionaltypisches Landschaftsbild pflegen und bewahren.
	Z 2.5 Aufenthaltsqualitäten u.a. in Ortsteilmitten steigern.			
	Z 2.6 Küsteninfrastruktur anpassen und entwickeln.			
	Z 2.7 Ortsverträgliches Gewerbe und (dauerhafte) Arbeitsplätze entwickeln.			
	Z 2.8 Mobilitätsangebote bedarfsgerecht anpassen.			
	Z 2.9 Barrierefreie/-arme Zugänglichkeit verbessern.			
	Z 2.10 Regionaltypische Baukultur bewahren.			
	Z 2.11 Digitalisierung vorantreiben.			



Konzepte

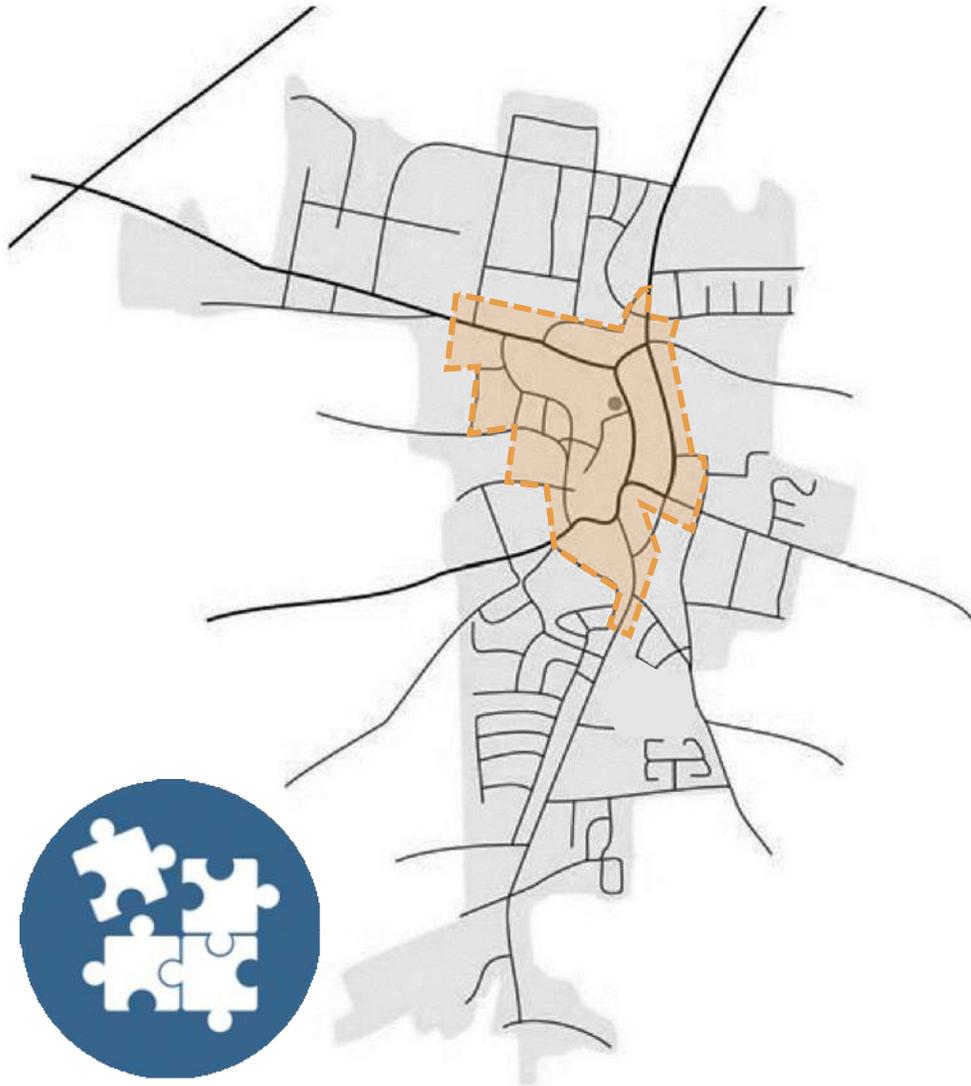
Z 1.1

Bezahlbarer, bedarfsgerechter und generationsadäquater Wohnraum pflegen und entwickeln

- Vergabe von Grundstücken im „Einheimischen-Modell“ (§11 BauGB)
- Vergabe von Grundstücken über Erbbaurechte
- Erschließung neuer Wohngebiete (Bauleitplanung) unter Festsetzung von Bedingungen
 - Grundstücke für Eigenheime, deren qm-Preis Bauland deutlich unter dem Marktpreisniveau liegt
- Aufsetzen städtebaulicher Verträge
 - nach §11 Abs. 1 Satz 2 BauGB (u.a. Grundstücksnutzung, Deckung des Wohnbedarfs)
- Verdichteter Wohnungsbau über Festsetzungen im B-Plan
 - Festsetzungen im B-Plan (z. B. Reihenhäuser, Doppelhäuser, II-geschossige Bauweise, Grenzbebauung)
- Schaffung von Voraussetzungen zur Finanzierungsunterstützung durch Nebeneinkünfte
 - Ausweisung von Sondergebieten mit dem Zweck des Dauerwohnens und der allgemeinen Zulässigkeit von untergeordneter Ferienvermietung (BauNVO) in geeigneter Lage
- Verhandlungsverfahren mit Investoren, private Vorhabenträger, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften
- Unterstützung von Wohnungsbau zur Unterbringung von Saisonkräften in möblierten Unterkünften
- Fortführung von gewachsenen, auf Fehmarn (positiv) ortsprägenden städtebaulichen Strukturen, adaptiert auf heutige Anforderungen



Konzepte



Konzepte

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) § 172 BauGB:

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
 3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

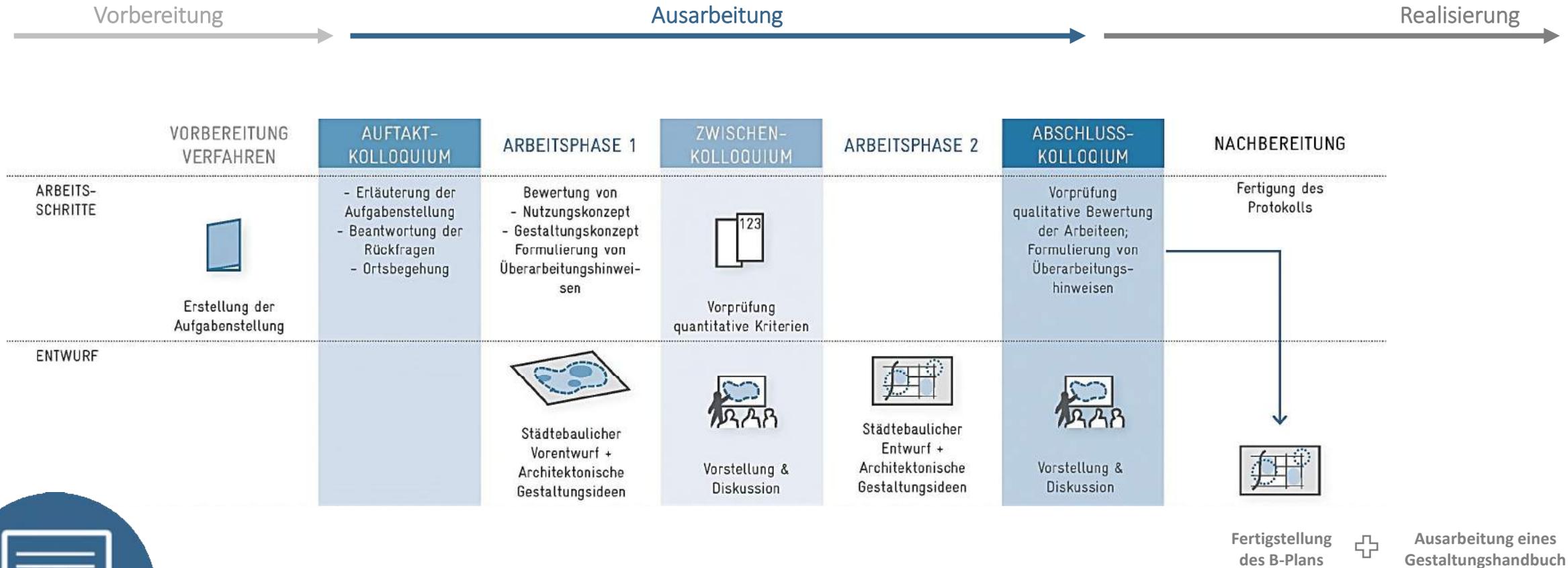
- Erhaltungssatzung Burg Auf Fehmarn: Aufstellungsbeschluss 22.11.2018
 - 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in dem Gebiet „historische Altstadt“ um die Erhaltung der Eigenart von Gebieten
 - Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die gesamte Ortslage Burg a. F.
 - Prüfung der Anwendbarkeit bei weiteren Ortslagen



Bauleitplanung

Entwicklung auf stadteigenen Flächen:

- B-Plan Nr. 144 nördlich der Gorch-Fock-Straße
 - Nördlicher Siedlungsrand, Burg auf Fehmarn
 - Landwirtschaft genutzte Fläche
 - Fläche ca. 4,6 Hektar
 - Zielgruppe: geförderter, bezahlbarer Mietwohnungsbau
 - Verfahrensstand: städtebauliches Konzept -> Aufstellung des B-Plans
 - Städtebauliches Konzept vom Büro ifau, Berlin
- B-Plan Nr. 126 nördliche Reiterkoppel
 - Südöstlich in Burg auf Fehmarn
 - Landwirtschaftlich genutzte Fläche
 - Fläche ca. 3,4 Hektar
 - Zielgruppe: Wohnraum zur Eigentumsbildung oder Mietwohnungsraum für junge Familien
 - Verfahrensstand: Satzungsbeschluss -> Erschließung, Grundstücksvergabe
 - Städtebauliches Konzept vom Büro lucherhandt und partner, Hamburg



B-Plan Nr. 126

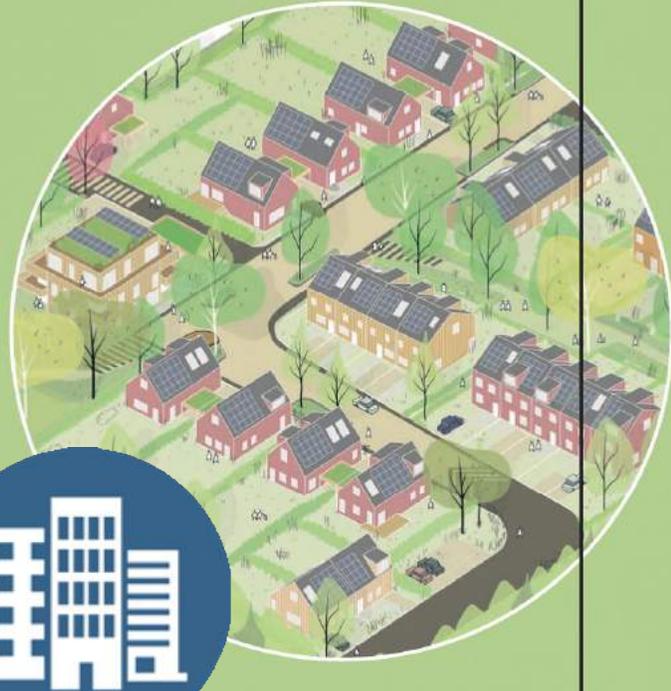


B-Plan Nr. 126



Für den B-Plan 126 nördliche Reiterkoppel
in Burg auf Fehmarn

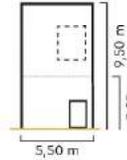
GESTALTUNGSHANDBUCH



B-Plan Nr. 126

3.2 Reihenhäuser Typ schmal

Rund um die „Grünspanne“ befinden sich drei Gruppen an Reihenhäusern. Durch die geringen Grundstücksgrößen und die kompakte Bauweise besteht die Möglichkeit, günstigeren Wohnraum z. B. für junge Familien zu schaffen. Die Gärten der Grundstücke werden durch die „Grünspanne“ um einen gemeinschaftlichen parkartigen Grünraum für die ganze Nachbarschaft erweitert. Der gemeinschaftliche Charakter wird unterstrichen durch Gartentore hin zu Grünverbindungen sowie niedrige Einfriedungen, die eine Einsehbarkeit für Kinder und Gespräche über den Gartenzaun ermöglichen. Und auch in die andere Richtung grenzen die Reihenhäuser an attraktive Aufenthaltsflächen: den „Winkelplatz“ und den südlichen Nachbarschaftshof.



Straßenansicht

Gebäude

- **Dachform:** steiles Satteldach
- **Firstrichtung:** traufständig zur Straße
- **Firsthöhe:** max. 9,50 m
- **Dachneigung:** minimal: 30°, maximal 40°
- **Gauben:** gerade Schleppgauben möglich (keine Satteldachgauben, Spitzgauben o. ä.)
- **Dachüberstand:** Überstände bis zu 15 cm zulässig
Empfehlung: kein Überstand (wie ortsüblich)



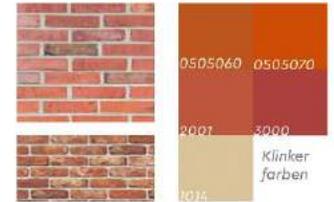
Einheitliches Bild einer Reihe

Fassade

Eine Reihe ist jeweils in einer der Alternativen auszuführen:

Variante A

- **Material und Ausführung:** Klinker im Blockverband, *Empfehlung: Grenadierstürze*
- **Farbigkeit:** helles, warmes Rot, Kupferrot (als Orientierung: zwischen RAL 050 50 60 und RAL 050 50 70 sowie RAL 2001, RAL 2002 und RAL 3000), kann mit beige, warmen Sandtönen gemischt werden (als Orientierung: RAL 1014), maximal 40 % der Steine, *Empfehlung: Fugenfarbe Weiß*
- **Details:** *Empfehlung: weiße Fensterrahmen und Türen*



Klinkerfarben

Variante B

- **Material und Ausführung:** Holzfassade
- **Farbigkeit:** helles Holz, Farbigkeit Lärche



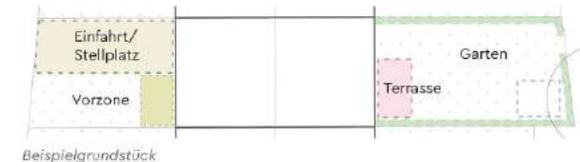
Holzfassaden

Grundstück

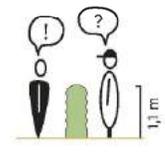
- **Grundflächen:** Überschreitung bis zu 30 % für Balkone/Terrassen/Wintergärten möglich, insgesamt möglichst geringe Versiegelung vorzusehen
- **Erschließungsflächen:** Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Rasenpflaster (Fuge mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %))
- **Vorgarten:** großflächige Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig, *Empfehlung: eine grüne Ausgestaltung von mind. 50 % der Vorgartenfläche*

Einfriedung/Sichtschutz

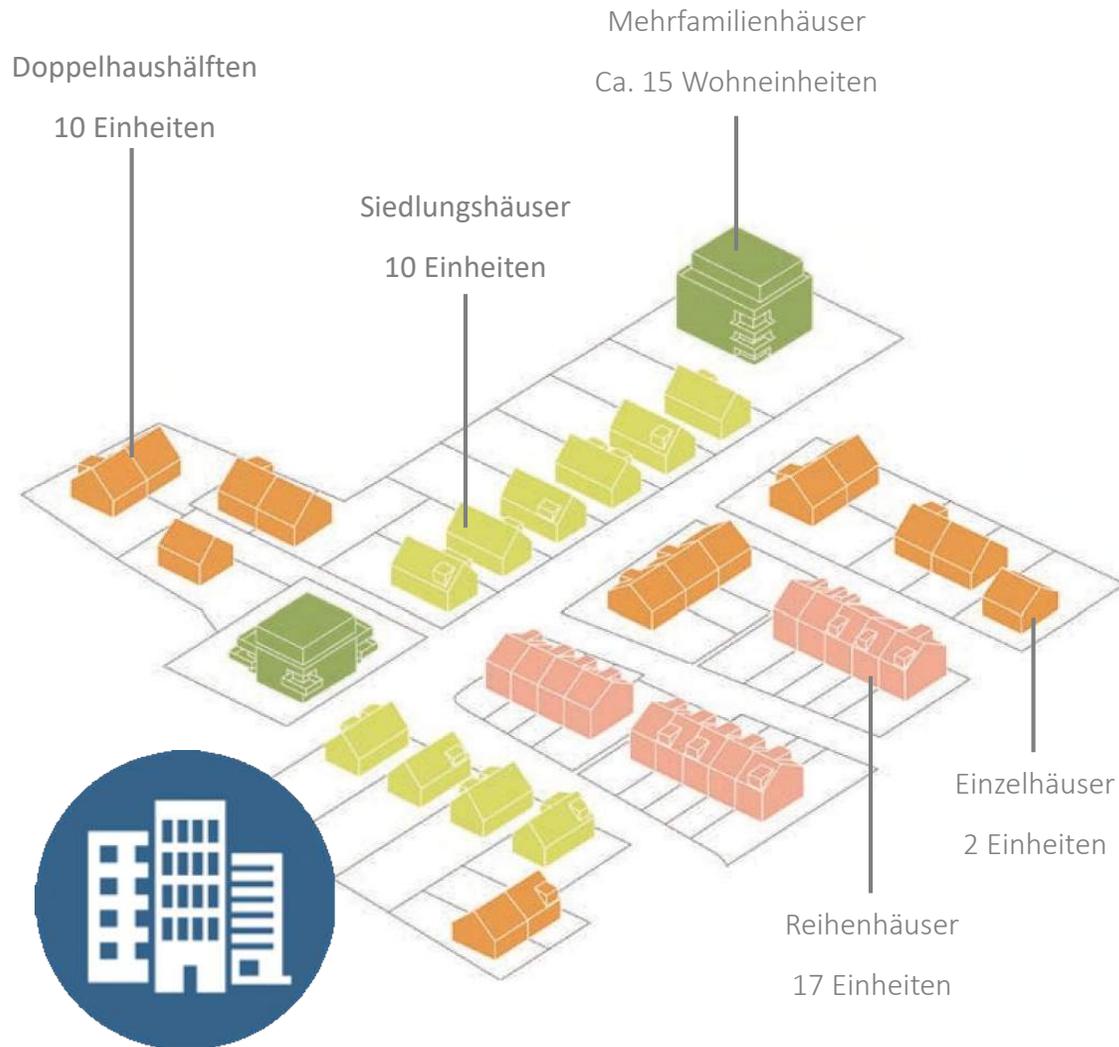
- **Vorgarten:** keine Einfriedung zulässig
- **Garten:** Einfriedung möglich: Hecken (strauchartig, einheimische Gehölze) bis 1,1 m Höhe und/oder Holzzaun (Latten senkrecht, Farbigkeit Holz) bis 1,1 m Höhe, Gartenportale zur Grünspanne
- **Terrasse:** parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis 2,0 m Höhe und bis 3,0 m Länge möglich (zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht)



Beispielgrundstück



Hecken bei 1,1 m



B-Plan Nr. 126

- **Ausgabe von Erbbaurechten (Typ: Siedlungshaus)**
 - Keine Kaufpreiszahlung für den Erbbaurechtsnehmer, niedrigere Kaufnebenkosten
 - Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt
 - Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht
 - Zustimmungsvorbehalte (§§ 5-8 ErbbauRG)

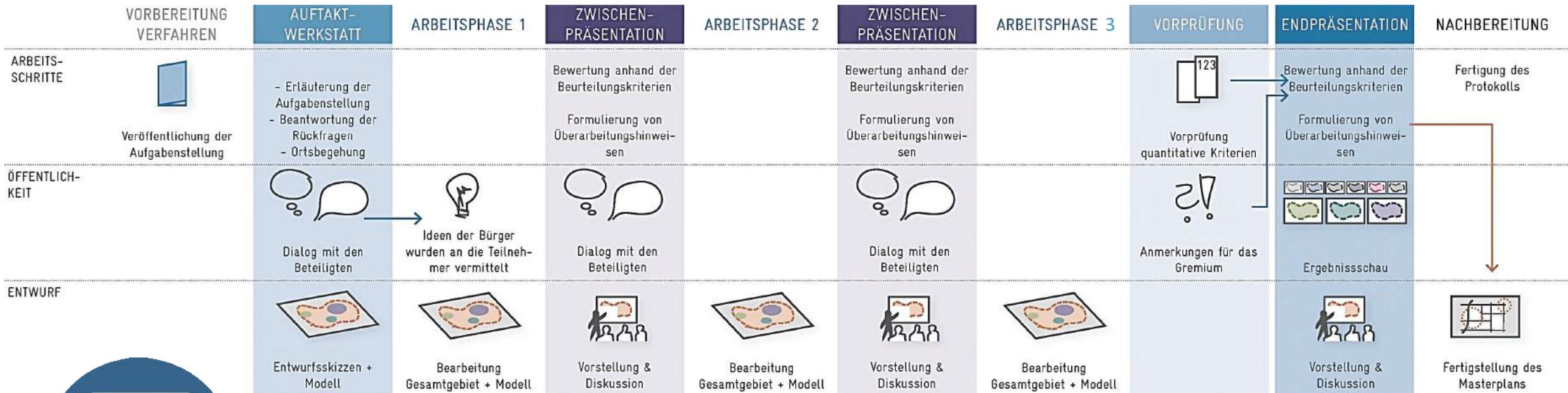
- **Verkauf der Grundstücke (Typ: Doppel-/ Einfamilienhaus)**
 - Einheimischen-Modell (vertragliche Haltefrist)
 - Refinanzierung der Kosten des Baugebiets durch den Kaufpreis
 - Erwerber muss Grundstück und Gebäude finanzieren

- **Wohnungsbaugenossenschaften und / oder Stiftungen (Typ: Mehrfamilien- / Reihenhäuser)**
 - Finanzierung von geförderter Wohnraum → Wohnberechtigungsscheinen (bezahlbarer Mietwohnraum)
 - Refinanzierung der Kosten des Baugebiets durch den Kaufpreis
 - Bestand wird dauerhaft vermietet
 - Nach Ablauf der Bindefristen des geförderten Wohnraums → Anpassung der Mieten an das marktübliche Niveau

Vorbereitung

Wettbewerb

Realisierung



B-Plan Nr. 144

Welche Wünsche und Anforderungen
werden an das neue Wohnquartier gestellt?

Wie viel Wohnfläche / Freiraum wird
benötigt?

Wie kann neuer Wohnraum auf die
Bedürfnisse der Bewohner eingehen?

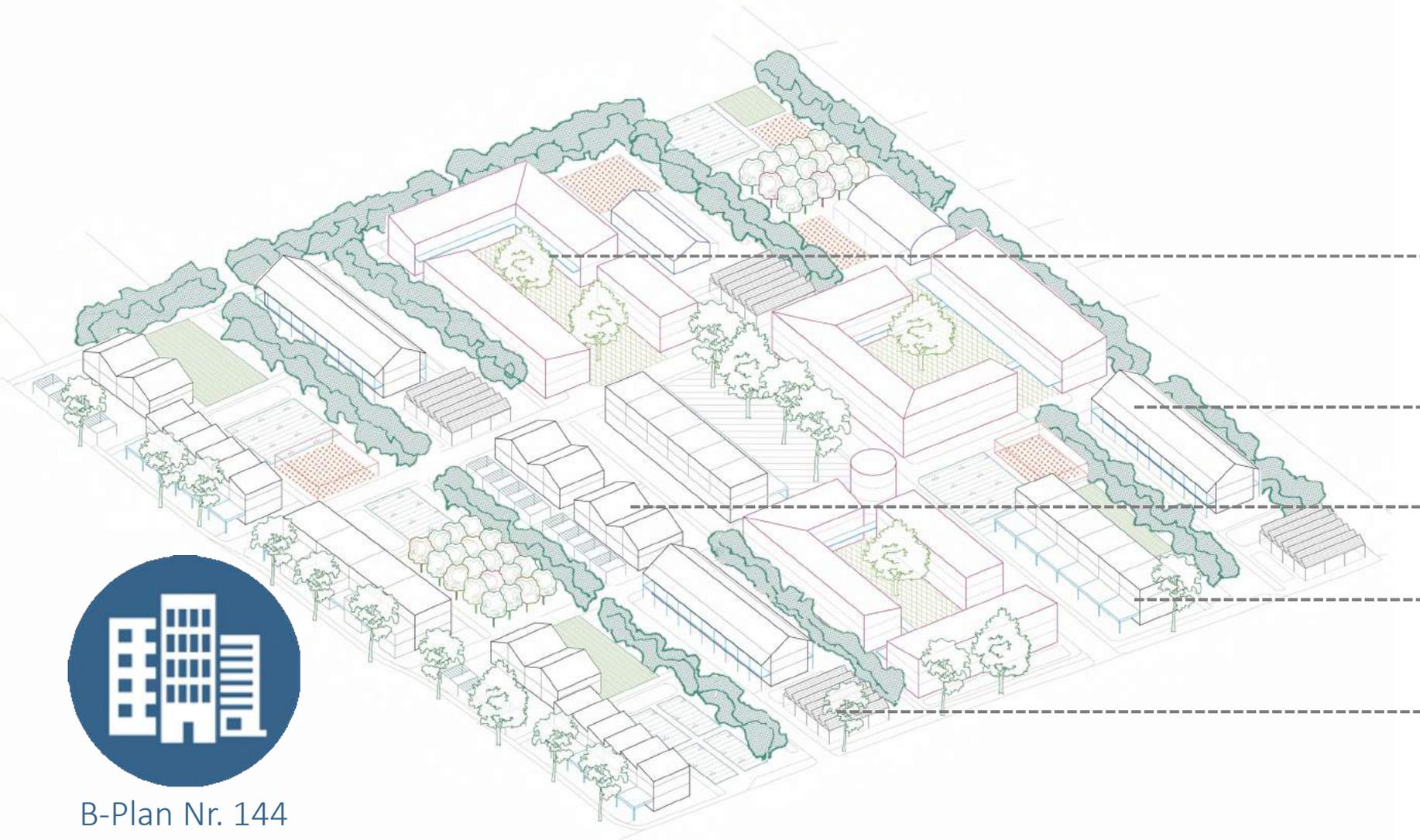


Teilnehmende Büros
der städtebaulichen
Mehrfachbeauftragung



Bürgerinnen
und Bürger





Gehöft

Laubenhaus

Reihenhaus

Terrassenhaus

Sammelparken



B-Plan Nr. 144



B-Plan Nr. 144

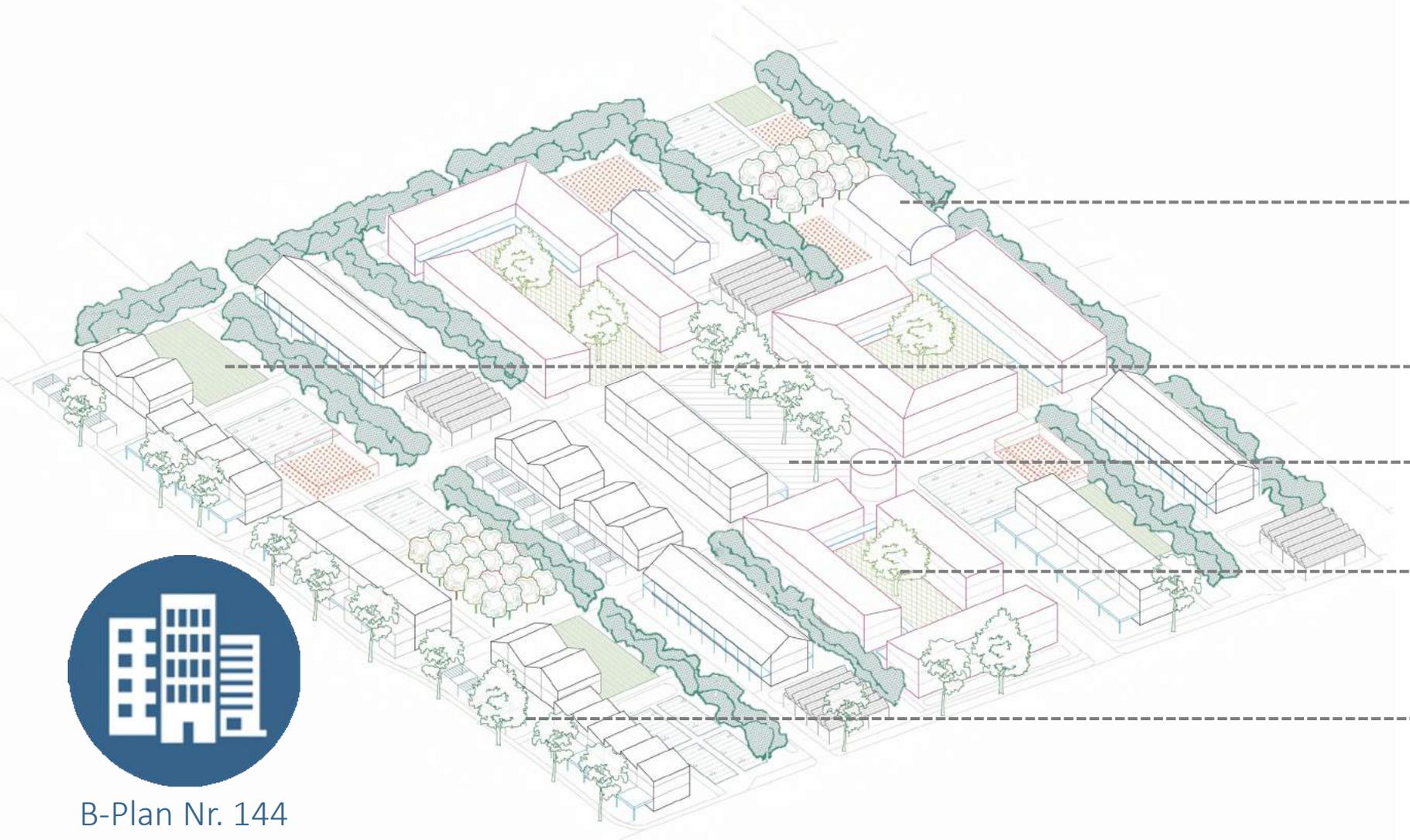
Gebäudetypologie:

- Gehöfte
 - Sonderwohnformen die in Konzeptvergabe von Genossenschaften, Baugemeinschaften oder sozialen Trägern realisiert werden können.

- Terrassenhäuser
 - Gleichwertigkeit von Garten im EG und Terrasse im OG

- Laubenganghäuser
 - Freisitze und Laubengänge zum Knick/ Freiflächen

- Reihenhäuser
 - Orientiert sich am stärksten am Phänotyp des Einfamilien- und Doppelhauses



Spiel- und Sportfläche

Allmende (öffentlich zugänglich)

Quartiersplatz (öffentlich)

Gehöftgärten / Hausgärten
(hausgemeinschaftlich)

Vorgärten / Terrassen (privat)



B-Plan Nr. 144



B-Plan Nr. 144



Welche Steuerungsmöglichkeiten gibt es bei der **Realisierung** des städtebaulichen Konzeptes?

Wie schaffen wir es **preisgünstigen und geförderten Wohnraum** zu schaffen und trotzdem qualitative Freiräume und nachhaltige Architektur umzusetzen?



Ifau +
Stadt Fehmarn



Lokale und regionale
Wohnungsmarktakteure

VIELEN DANK

Benjamin May

Fachbereichsleiter Bauen und Häfen

☎ (04371) 506 - 652

✉ b.may@stadtfehmarnde

🌐 www.stadtfehmarnde

