



# Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2035



Impressum:

Herausgeberin: Gemeinde Ritterhude

Bearbeitungsteam:

BPW Stadtplanung: Claudia Dappen, Angelique Hallmann

Auftraggeberin:

Gemeinde Ritterhude, Herr Keßler, Tel.: 04292-889163, Fax:  
04292 - 889-200, E-Mail: [m.kessler@ritterhude.de](mailto:m.kessler@ritterhude.de)

Abbildungsnachweis:

BPW Stadtplanung (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis:

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Dezember 2021

---

## Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung .....	5
1.2	Methodik und Beteiligungsverfahren .....	5
2	Rahmenbedingungen .....	7
2.1	Gemeindeprofil .....	7
2.2	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	12
3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
3.1	Klimaschutz.....	14
3.2	Klimaanpassung.....	16
3.3	Fazit: Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung.....	20
4	Bevölkerung, Wohnen und Siedlungsentwicklung.....	21
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....	22
4.2	Siedlungsentwicklung.....	30
4.3	Betreuung, Bildung, ärztliche Versorgung.....	37
4.4	Fazit: Handlungsfeld Wohnen / Siedlungsentwicklung.....	41
5	Wirtschaft und Beschäftigung .....	43
5.1	Gewerbliche Entwicklungstrends .....	44
5.2	Gewerbeflächenbedarfe und Nachfrage .....	52
5.3	Gewerbeflächenangebot.....	54
5.4	Fazit: Handlungsfeld Wirtschaft und Beschäftigung .....	55
6	Einzelhandel .....	56
6.1	Entwicklungstrends .....	56
6.2	Strukturanalyse .....	57
6.3	Fazit Handlungsfeld Einzelhandel.....	58
7	Mobilität.....	60
7.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	62
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	64
7.3	Rad- und Fußgängerverkehr .....	66
7.4	Fazit: Handlungsfeld Mobilität .....	68

8	Naherholung, Tourismus, Freizeit .....	69
8.1	Naherholung, Tourismus .....	73
8.2	Freizeit .....	75
8.3	Fazit: Handlungsfeld Naherholung, Tourismus, Freizeit .....	76
9	Herausforderungen in den Ortsteilen .....	77
10	Zusammenfassende Bewertung und Entwicklungsziele .....	83
11	Handlungsempfehlungen .....	89
11.1	Siedlungsentwicklung .....	90
11.2	Wirtschaft und Gewerbe .....	110
11.3	Einzelhandel .....	116
11.4	Mobilität .....	121
11.5	Naherholung, Tourismus, Freizeit .....	126
11.6	Schwerpunktbereiche in den Ortsteilen (Rahmenplanungen).....	131
11.7	Umsetzungsmöglichkeiten .....	134
12	Literatur .....	135
13	Anlage .....	137
13.1	Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020 .....	137

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Gemeinde Ritterhude hat im Jahr 2008 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet, das Leitlinien und Maßnahmen für die Gemeindeentwicklung mit Perspektive auf das Jahr 2020 in den Handlungsfeldern Wohnbauflächen, Gewerbe, Einzelhandel, Freiraum, Tourismus und Verkehr aufzeigt. Auf dieser Grundlage legte die Gemeinde in den letzten Jahren einen Schwerpunkt auf die Stärkung des Gemeindezentrums rund um die Riesstraße sowie eine bauliche Innenentwicklung.

Angesichts sich verändernder Rahmenbedingungen (z.B. demographischer Wandel und Generationswechsel in älteren Quartieren, anhaltende Zuzüge aus dem Bremer Raum, Aktualisierungsbedarf aufgrund des regionalen Einzelhandelskonzeptes, begrenzte gewerbliche Flächenpotenziale, Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung) soll dieses Gemeindeentwicklungskonzept evaluiert und fortgeschrieben werden. Damit möchte sich die Gemeinde für die nächsten Jahre in den oben genannten Handlungsfeldern strategisch neu aufstellen. Dabei orientiert sich die Gemeinde an den 17 Nachhaltigkeitszielen (vgl. Exkurs: „Sustainable Development Goals“ (SDGs)), auch wenn diese in den einzelnen Handlungsfeldern nicht explizit benannt werden. Grundlage des strategischen Handelns bildet insbesondere das Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

Durch die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollen zunächst die Herausforderungen und Chancen der gesamten Gemeinde bzw. der fünf Ortsteile herausgearbeitet und daraus Handlungsbedarfe, Ziele und Empfehlungen für die künftige Gemeindeentwicklung abgeleitet werden. Daraus ergeben sich einzelne Vertiefungsbereiche, für die eine detailliertere Betrachtung vorgeschlagen wird. Ein bereits feststehender Vertiefungsbereich ist der südlicher Mühlenberg nördlich des Ritterhuder Bahnhofs. Für diese Fläche sollen im Rahmen dieses Konzeptes erste Vorschläge für eine nachhaltige, soziale und klimagerechte Siedlungsentwicklung erarbeitet werden.

## 1.2 Methodik und Beteiligungsverfahren

Die inhaltlichen Grundlagen des vorliegenden Berichts wurden mittels Auswertung bestehender aktueller Gutachten und gemeindlicher Konzepte, statistischen Datenmaterials und Literaturrecherche erarbeitet. Auch übergeordnete Konzepte und Analysen (z.B. Demographiemonitoring, Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie, Einzelhandelskonzept des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen e.V., Wohnraumversorgungskonzept, Tourismuskonzept, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung des Landkreises Osterholz) wurden diesbezüglich berücksichtigt. Ergänzt wurden die Ergebnisse durch Ortsbegehungen, aus Fachgesprächen gewonnene Erkenntnisse sowie aus den Bürgerwerkstätten mit Ritterhuder Bürgerinnen- und Bürgern.

In einem umfassenden Dialogprozess innerhalb der Gemeinde wurden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der fünf Ortsteile Alt-Ritterhude, Ihlpohl, Platjenwerbe, Stendorf und Lesumstotel/Werschenrege vor Ort zunächst Handlungsbedarfe und erste Maßnahmenvorschläge diskutiert. Insgesamt gingen ca. 175 Hinweise durch rund 65 Ritterhuder Bürgerinnen und Bürger ein, die vollständig dokumentiert wurden.

**Exkurs: Sustainable Development Goals (SDGs)**



Abb. 1 Nachhaltigkeitsziele, Quelle: Die Bundesregierung, S. 22

Die Sustainable Development Goals (SDGs) wurden im September 2015 von der Generalversammlung der Vereinten Nationen in New York verabschiedet. Die SDGs skizzieren eine weltweite Agenda, um Armut und Hunger zu reduzieren, Gesundheit zu verbessern, Gleichberechtigung zu ermöglichen und den Planeten zu schützen. Die Entwicklung der Wirtschaft soll mit der Entwicklung des Gemeinwesens und der Umwelt in Einklang stehen. Eine konsequente Orientierung an der Nachhaltigkeit soll als Innovationstreiber wirken.

Deutschland hat die Sustainable Development Goals in die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ überführt. Diese Strategie legt nationale Ziele zu allen 17 SDGs fest, definiert Indikatoren und stellt konkrete Maßnahmen vor, mit denen die Bundesregierung bis 2030 in den relevanten Bereichen eine nachhaltige Entwicklung sicherstellen will. Die Umsetzung von Maßnahmen betrifft alle Ebenen und sämtliche Lebensbereiche, so dass auch auf Landesebene und auf Kommunalerebene, unter Beteiligung von Partnern aus der Zivilgesellschaft, Nachhaltigkeitsstrategien erarbeitet wurden und sich in der Umsetzung befinden.

Die nachhaltige Entwicklung von Städten (Ziel 11) stellt in diesem Zusammenhang ein Querschnittsthema bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden dar. Die Kommunen werden als wesentliche Akteure und treibende Kraft zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele gesehen. Dabei kommt der integrierten Stadtentwicklungspolitik eine zentrale Rolle zu. In der Nachhaltigkeitsstrategie heißt es dazu: „Aktuelle Schlüsselaufgaben integrierter Stadtentwicklung sind die gesellschaftliche Teilhabe, der ressourceneffiziente, ökologische und barrierefreie Neu- und Umbau von Gebäuden, Quartieren und der stadttechnischen Infrastrukturen sowie der Erhalt der Attraktivität der Städte auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Die Stadt als Ganzes, ihre Quartiere und die Gebäude im Einzelnen müssen nachhaltig entwickelt werden, denn die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes kann zur erheblichen Verlängerung der Nutzungszeiten führen und ein großes Ressourceneffizienzpotenzial bergen.“

In einer zweiten Beteiligungsrunde, die ähnlich gut besucht war, aber aufgrund der Corona-Pandemie als Online-Format durchgeführt wurde, wurden darauf beruhende Empfehlungen erörtert und bewertet. Durch diesen offenen Austausch mit Bürgerinnen und Bürgern, welche die Stärken und Schwächen ihrer Gemeinde am besten kennen, konnten differenzierte Belange und Sichtweisen in das Konzept einfließen.

Da das Gemeindeentwicklungskonzept 2035 das Konzept aus dem Jahr 2008 fortschreibt, erfolgt auch eine kurze Evaluation der Ziele und Maßnahmen (vgl. dazu auch Anlage Übersicht Stand der Ziele und Maßnahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2020).



Abb. 2 Bürgerwerkstätten in Platjenwerbe



Abb. 3 Bürgerwerkstätten in Lesumstotel/  
Werschenrege

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Gemeindeprofil

#### Kenndaten

Die Gemeinde Ritterhude gehört zum Landkreis Osterholz und setzt sich in ihrer heutigen Gemarkung aus den ehemals selbständigen Orten Platjenwerbe, Ihlpohl, Stendorf, Lesumstotel, Werschenrege und Ritterhude zusammen.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 3.286 ha und erstreckt sich dabei in Ost-Westrichtung auf bis zu 9,8 km und in Nord-Südrichtung auf bis zu 7,3 km. Die Flächen verteilen sich auf rund 26 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, 63 % landwirtschaftliche Fläche, 6 % Waldflächen, 2 % Wasserflächen und 3 % sonstige Flächen, wie z.B. Heide, Moor etc. (Stand 2018). Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die Flächennutzung nahezu unverändert geblieben. Anders als in anderen Gemeinden hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2008 und 2018 kaum erhöht, allerdings ist die Bevölkerungszahl ebenfalls nahezu konstant geblieben.

Im Juni 2007 hatte Ritterhude rund 14.700 Einwohner, für Dezember 2020 meldet das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) ebenfalls ca. 14.700 Einwohner<sup>1</sup>, während das Einwohnermeldeamt rund 15.150 Einwohner verzeichnete. Davon leben rund 8.700 Personen im größten Ortsteil Ritterhude, in den an Bremen-Nord angrenzenden Ortsteilen Platjenwerbe und Ihlpohl ca. 2.300 bzw. 2.400 Menschen. In den Dörfern Werschenrege / Lesumstotel wohnen zusammen rund 1.100 Personen und im kleinsten Ortsteil Stendorf ca. 610 (Stand 31.12.2019).

### Lage im Raum und Siedlungsstruktur

Die Ortsteile Alt-Ritterhude, Platjenwerbe und Ihlpohl grenzen unmittelbar an Bremen-Nord (Stadtteile Burgdamm, St. Magnus und Lesum), unterscheiden sich jedoch durch ihre weniger stark verdichtete und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Siedlungsstruktur von den angrenzenden Bremer Siedlungsgebieten. Ein kleiner Bereich des Ortsteils Werschenrege im Nordosten Ritterhudes ist mit Scharmbeckstotel (Osterholz-Scharmbeck) siedlungsräumlich verflochten. Die übrigen Siedlungsbereiche grenzen sich durch größere Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen von den Nachbargemeinden ab.

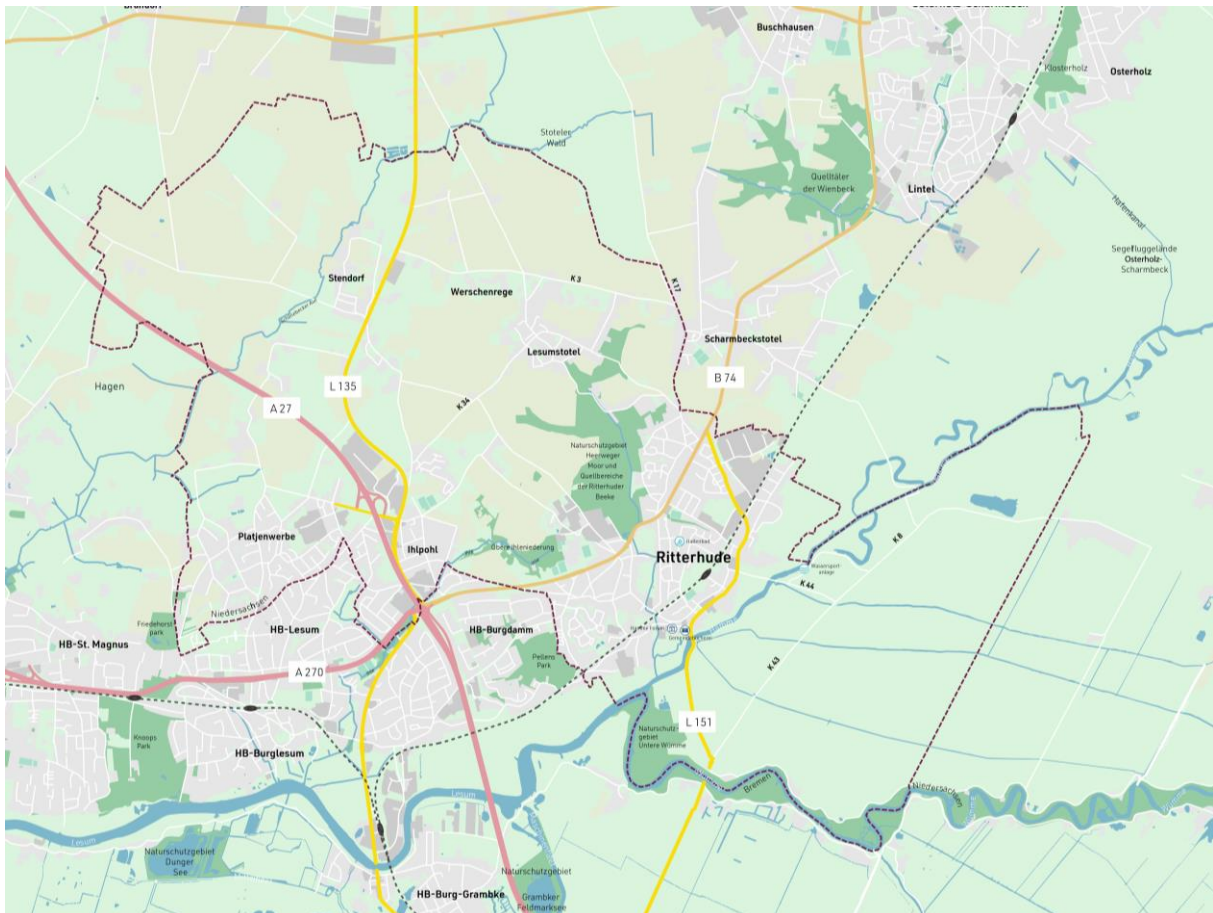


Abb. 4 Lage der Gemeinde Ritterhude im Raum (Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung)

<sup>1</sup> Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es seither verschiedene methodische Veränderungen gegeben hat, so dass die Zahlen nur bedingt vergleichbar sind.

Da die Gemeinde seit vielen Jahren auf die Strategie der Innenentwicklung setzt, sind in den letzten Jahren nur wenige kleinere Neubauprojekte entstanden. Dabei handelte es sich überwiegend um Umnutzungen ehemals gewerblich oder durch Hofstellen genutzte Flächen oder kleine Arrondierungen bestehender Siedlungsbereiche.

Ritterhude verfügt über zwei Versorgungsbereiche: Zum einen die historische Mitte um das Ortszentrum Alt-Ritterhude entlang der Riesstraße, das mit verschiedenen Nahversorgern, ergänzenden Einzelhändlern und Dienstleistern auch baulich durch die prägenden Riesbauten erkennbar ist. In den letzten Jahren wurde dieser Bereich durch den großflächigen Einzelhandel am Marktplatz Ritterhude ergänzt. Ein weiteres Versorgungszentrum, insbesondere für das westliche Gemeindegebiet (Ihlpohl und Platjenwerbe), bildet der Bereich um den Autobahnverteiler in Ihlpohl. Die kleineren Ortsteile verfügen lediglich über einzelne Nahversorger, wie Hofläden oder Getränkehandel. Eine wohnortnahe Vollversorgung ist dort nicht möglich.

### Landschaftsstruktur

Naturräumlich umfasst das Gemeindegebiet die Bereiche der Wesermünder Geest (Osterholz-Scharmbecker Lehmeest sowie Bremer Schweiz) und der Wesermarsch (Hamme-Wümmen-Marsch). Die Geestkante teilt das Gemeindegebiet in das östlich tiefergelegene Marschland und die westlichen Geestflächen. Der Ortskern von Ritterhude liegt auf der Geestkante, am Übergang beider Landschaftsräume. Alle anderen Siedlungsbereiche befinden sich auf den Geestflächen, die Marschgebiete sind bis auf einzelne Gehöfte unbesiedelt.

Das Relief der Geest ist wellig und bildet somit einen Kontrast zu der ebenen Flussmarsch. Die Geest ist durchzogen von den Flusstälern der Schönebecker Aue und der Ritterhuder Beeke, sowie den Bachläufen der Ihle und der Kleinen Aue. Das Tal der Ritterhuder Beeke führt von Lesumstotel bis Alt-Ritterhude, zunächst durch ein Naturschutzgebiet und später durch einen geschützten Landschaftsbestandteil.

Die Geestflächen sind durch landschaftsprägende Elemente wie Wälder, Heideflächen sowie Grünland- und Ackerflächen gekennzeichnet. Kleinflächig kommen in Senken Feuchtstandorte (Moore) hinzu. Weite Teile dieser Flächen sind Landschaftsschutzgebiet oder erfüllen die fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes, ein kleiner Bereich nördlich von Werschenrege auch die eines Naturschutzgebietes.

Die Hamme-Wümmen-Niederung schließt sich östlich an den Siedlungsbereich von Alt-Ritterhude an. Die Flussaue ist fast ausschließlich in Grünlandnutzung. Die Ebene ist durch ein dichtes Netz von Entwässerungsgräben durchzogen. Ein kleiner Bereich ist Teil eines EU-Vogelschutzgebietes. Die übrigen Bereiche erfüllen die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet und stellen gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie avifaunistisch wertvolle Bereiche dar (vgl. Landschaftsrahmenplan Anlage 12 sowie zu den Landschaftsräumen auch Abb. 55).

## Historische Entwicklung

Im Folgenden wird die Geschichte Ritterhudes kurz zusammengefasst. Eine umfangreichere Zusammenfassung findet sich im Gemeindeentwicklungskonzept 2020.

### Ortsteil Ritterhude

Der Ortsteil Ritterhude geht auf eine Niederlassung des Geschlechts von der Hude („Luderus de Hude“) zurück, deren erster Wohnsitz als Wasserburg im heutigen Bereich der Schleuse an der Hamme lag. Nach Aufgabe der Wasserburg entstand zwischen 1350 und 1380 das heute noch bestehende Dammgut im Kreuzungsbereich Dammstraße/Riesstraße.

Ritterhude entwickelte sich zunächst als typisches Geestranddorf mit dem Dammgut und vier weiteren Adelssitzen (Gut Fergersberg, Liethhof, Eickhof, Hudenhof) als Mittelpunkt. Die Entwicklung wurde begünstigt durch die Lage am Handelsweg Bremen-Stade an der Hammebrücke. Später setzte der Eisenbahnbau um 1860 sowie die Regulierung der Hamme ab 1897 durch die Ritterhuder Schleuse weitere Entwicklungsimpulse. Zwischen 1911 und 1915 wurden im Bereich des heutigen „Großen Geerens“ zwischen Mühlenberg und Neuer Landstraße große Mengen Sand für den Bau des Eisenbahndamms der Strecke Bremen-Burg – Bremen Hbf. abgebaut.

Zwischen dem ersten Viertel des 19. und dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts verdoppelte sich die Bevölkerungszahl insbesondere durch die beginnende Suburbanisierung Anfang des 20. Jahrhunderts von rund 1.300 auf 2.600 Einwohner. In jener Zeit bildete sich im Bereich der heutigen Riesstraße ein prägendes Dorfzentrum aus homogenen Backsteingebäuden heraus, dessen Entwicklung maßgeblich auf der Initiative der Brüder Ries beruhte.

Nach dem zweiten Weltkrieg wuchs die Bevölkerungszahl besonders stark, bedingt durch die Nachbarschaft zu Bremen und die intensive Bautätigkeit der 1950er bis 1970er Jahre. Im Jahr 1970 zählte Ritterhude 7.472 Einwohner. Seither ist Ritterhude zwar weiter kontinuierlich aber deutlich moderater gewachsen. Im Jahr 2015 lag die Einwohnerzahl des Hauptortes bei rund 8.600, heute bei rund 8.700 (vgl. Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V., Gemeinde Ritterhude).

### Ortsteil Platjenwerbe

Die Ursprünge Platjenwerbes liegen in einer landwirtschaftlichen Siedlung, die vermutlich von Schloss Schönebeck aus gegründet worden ist. Im Jahre 1899 wurden in Platjenwerbe 55 Häuser gezählt, um die Jahrhundertwende ließen sich dort drei Bremer Kaufleute Landsitze bauen. 1928 wurde das nördlich angrenzende Stubben eingemeindet. Seit den 1930er Jahren entwickelte sich das Dorf, beginnend mit der aus kleinen freistehenden Siedlungshäusern bestehenden „Seefahrersiedlung“ zunehmend zum Wohnvorort für Bremer Familien. Das höchste Bevölkerungswachstum fand auch in Platjenwerbe nach dem Krieg statt, so dass sich die Bevölkerungszahl dort zwischen 1939 und 1962 mehr als verdoppelte. Seit dem Jahr 2015 zählt der Ortsteil rund 2.300 Einwohner. Ortsmittelpunkte sind der Bereich um das Dorfgemeinschaftshaus mit benachbarter Grundschule und Kindergarten in der Schulstraße sowie die Kreuzung Schulstraße / Dorfstraße mit dem Weingeschäft und der Bäckerei.

### Ortsteil Ihlpohl

Über die Ursprünge Ihlpohls ist wenig bekannt. Ähnlich wie Platjenwerbe entwickelte sich Ihlpohl in der Nachkriegszeit von einem ehemaligen Bauerndorf zu einem Wohnstandort. So lebten im Jahr 1971 1.677 Menschen in Ihlpohl, in den Jahren 2015 und 2019 waren es rund 2.400. Durch den Bau der Autobahn 27 und den Verteilerkreis Bremen-Nord zu Beginn der 1970er Jahre wurde der Ortsteil durchschnitten. Im Süden entstand ebenfalls seit den 1970er Jahren ein großer autoorientierter Versorgungsbereich am Verteiler. Am nördlichen Siedlungsrand bildete sich rund um Grundschule, Kita und Sportvereinsheim eine Art sozialer Ortsmittelpunkt heraus.

### Ortsteil Lesumstotel / Werschenrege

Die beiden einst eigenständigen Dörfer Lesumstotel und Werschenrege, die sich ursprünglich aus wenigen Bauernhäusern zusammensetzten, sind mittlerweile zusammengewachsen. Die bäuerliche Siedlungsstruktur ist durch freistehende Einfamilienhäuser, die sich überwiegend entlang von Straßen aufreihen, überprägt worden. Die Bautätigkeit nach dem Krieg war dort deutlich verhaltener als in den an Bremen grenzenden Ortsteilen.

Das Zentrum von Lesumstotel wird aus der Dorfgemeinschaftsanlage mit Ortsfeuerwehr, Festsaal und Turnhalle gebildet. Lesumstotel verfügt über ein reges Dorfgemeinschaftsleben, das sich in den örtlichen Vereinen und Aktivitäten wie Dorfgemeinschafts- und Erntefesten widerspiegelt.

Werschenrege stellt eine Reihensiedlung entlang der rd. 2,8 km langen Werschenreger Straße dar („Rege“ leitet sich aus dem Plattdeutschen ab und steht für „Reihe“). Die heute größtenteils aufgegebenen Hofstellen wurden zu Einfamilienhäusern umgebaut oder durch diese ersetzt.

### Ortsteil Stendorf

Ähnlich wie bei Lesumstotel handelt es sich bei Stendorf wohl um eine Gründung durch das Kloster Lilienthal. Auch Stendorf hat sich stellenweise den Charakter eines Bauerndorfes erhalten können, das jedoch durch die Bundesstraße 6 (heute L 135), die bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts gebaut wurde, durchschnitten wird. Zentrale Einrichtungen, wie die Freiwillige Feuerwehr und der Kindergarten, befinden sich unmittelbar an der L135.

## 2.2 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahr 2011 bildet die verbindliche Grundlage für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde. Am 19. Februar 2019 hat der Kreisausschuss beschlossen, das RROP neu aufzustellen. Bis zum 21. Juni 2019 erhielten die Gemeinden eine erste Gelegenheit dem Landkreis relevante Planungen und Planungsabsichten mitzuteilen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird es weitere Gelegenheit zur Stellungnahme geben, so dass die Ergebnisse des ISEK auch im Rahmen des Gegenstromprinzips in die Planungen des Landkreises einfließen können. Bis dahin behält das aktuelle RROP seine Gültigkeit. Darin finden sich für Ritterhude Festlegungen in allen betrachteten Handlungsfeldern, die in den jeweiligen thematischen Kapiteln beschrieben werden.

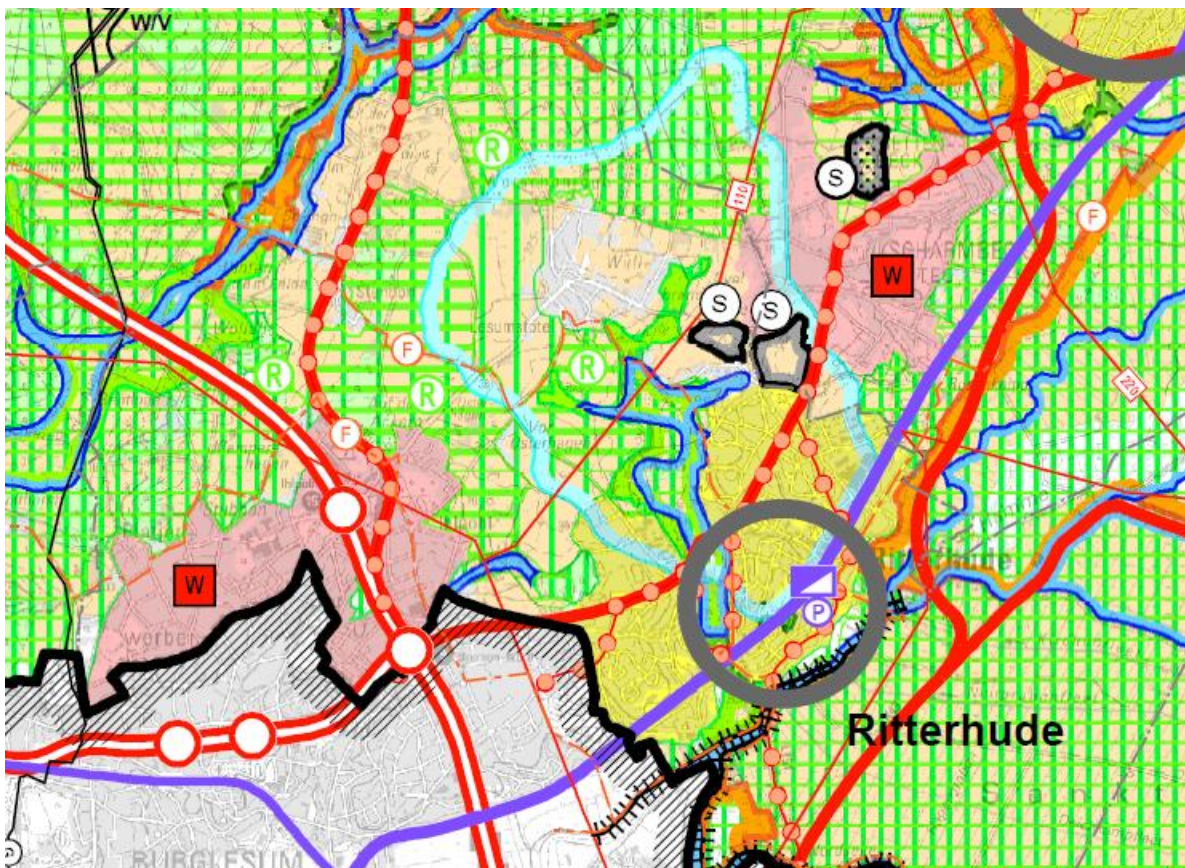


Abb. 5 Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osterholz 2011

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem März 2002 konkretisiert die Festlegungen des RROP und bildet die Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde. Er hat seit Beschlussfassung vor rund 20 Jahren insgesamt fünf rechtskräftige Änderungen erfahren.

## Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude aus dem Jahr 2008, in das Ergebnisse der Fachkonzepte Verkehr, Gewerbe und Einzelhandel eingeflossen sind (vgl. Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, BPW baumgart+partner, Stadt+Handel), definierte im vergangenen Jahrzehnt die Leitlinien für die Entwicklung Ritterhudes, insbesondere in den Handlungsfeldern Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Natur und Freiraum, Tourismus, Kultur und Freizeit sowie Verkehr und Landwirtschaft. Dieses wird mit dem hier vorliegenden Konzept fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang werden auch die darin enthaltenen Ziele und Maßnahmen evaluiert (vgl. dazu die Überlegungen in den einzelnen Handlungsfeldern).

## Weitere informelle Gutachten und Konzepte

### Gemeinde Ritterhude

Neben dem Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 sind in den letzten Jahren die folgenden Konzepte erarbeitet worden, die für die Gemeinde Handlungsleitlinien beinhalten:

- Gemeinde Ritterhude (Hg.) (2011): Ritterhude Quartiersplanung (Am Großen Geeren, Seefahrersiedlung), bearbeitet durch BPW baumgart+partner, Bremen
- Gemeinde Ritterhude (Hg.) (2011): Spielleitplanung Ritterhude – Bausteine für eine generationenfreundliche Gemeinde, bearbeitet durch BPW baumgart+partner, Bremen
- Gemeinde Ritterhude (Hg.) (2020): Integriertes energetisches Quartierskonzept (IEQK), bearbeitet durch BPW Stadtplanung, DSK-BIG Projekt- und Stadtentwicklung, Klima- und Energieeffizienzagentur (KEEA), Bremen, Kassel

Die Ergebnisse dieser Konzepte werden – soweit relevant – bei der Erarbeitung des integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (ISEK) berücksichtigt.

### Landkreis und Region

Als Teil des Landkreises Osterholz und Mitglied des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V. liegen für die Gemeinde Ritterhude verschiedene regionale Analysen und Konzepte vor, deren Ergebnisse in das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept einfließen und die im Rahmen der Analyse der Handlungsfelder aufgearbeitet werden:

- Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.: Landschafts- und Naherholungsstrategie, 2017
- Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.: Wohnungsmarktbeobachtung, 2018;
- Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.: Wohnungsmarktstrategie, 2020
- Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.: Regionales Mobilitätskonzept Radverkehr, 2019
- Landkreis Osterholz Tourismuskonzept, 2011
- Landkreis Osterholz: Demografiebericht, 2017
- Landkreis Osterholz: Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osterholz, 2018
- CIMA, im Auftrag des Landkreis Osterholz: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz, 2017/2018
- NBank: Wohnungsmarktbeobachtung, 2019

## 3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unser Klima verändert sich, die Hitzetage werden mehr, Starkniederschläge häufen sich und die Niederschlagsperioden verschieben sich. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung sind die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung daher übergeordnete Querschnittsaufgaben, die bei konzeptionellen Planungen wie auch Maßnahmenausarbeitungen entsprechend zu berücksichtigen sind und hier daher erläutert werden.

### 3.1 Klimaschutz

#### Übergeordnete Ziele und Rahmenbedingungen

##### Bundesziele

Die deutsche Klimapolitik hat sich im Sommer 2021 zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Bis 2040 müssen die Treibhausgase um 88 Prozent gemindert und bis 2045 Treibhausgasneutralität erreicht werden. Auch die Vorgaben zur Reduktion der Treibhausgasemissionen in den einzelnen Sektoren (Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr Landwirtschaft und Abfall) wurden verschärft. Aufgrund dieser aktuell angepassten Ziele ist zu erwarten, dass sowohl die Programme der Bundesregierung, rechtliche Vorgaben als auch Förderkonditionen in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden.

##### Ziele auf Landesebene

Im Dezember 2020 hat der Niedersächsische Landtag das Thema Klima als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Damit wurde ein klares Signal gesetzt, welches zentralen Stellenwert der Klimaschutz aber auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei allen künftigen politischen Entscheidungen einnehmen werden. Gleichzeitig wurden in einem Niedersächsischen Klimagesetz die klimapolitischen Ziele des Landes festgelegt<sup>2</sup>:

- Die jährlichen Treibhausgasemissionen des Landes sollen bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 gemindert werden. Bis zum Jahr 2050 soll Klimaneutralität erreicht werden.
- Der Energiebedarf soll bilanziell bis 2040 über erneuerbare Energien gedeckt werden.
- Die Treibhausgasemissionen der Landesverwaltung sollen bis 2030 um 70 Prozent gesenkt werden. Bis zum Jahr 2050 soll die Landesverwaltung klimaneutral arbeiten.
- Die natürlichen Kohlenstoffspeicherkapazitäten sollen erhalten und erhöht werden.

Die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) begleitet Kommunen, Hauseigentümer und Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität und berät zu Fördermitteln und technischen Möglichkeiten.

---

<sup>2</sup> Es ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls eine Anpassung an die aktuellen Bundesziele erfolgt.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Osterholz werden als zentrale Aspekte des Klimaschutzes die Entwicklung kompakter, dichter und gemischter, am ÖPNV und an der Infrastruktur orientierte Siedlungsstrukturen benannt, die die Nutzung von regenerativen Energien ermöglichen und die mittels städtebaulichen Verträgen umgesetzt werden sollen (RROP 3.1. Ziffer 02, 03).

### Landkreis Osterholz: Energiewende 2030

Seit dem Jahr 2008 engagiert sich der Landkreis Osterholz gemeinsam mit seinen kommunalen Partnern im Rahmen der Energiewende Osterholz 2030. Deren übergeordnete Ziel besteht in einer bilanziellen Versorgung des gesamten Landkreises aus 100% erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2030.

Der kreiseigene Energieversorger Osterholzer Stadtwerke beliefert daher alle Kunden seit Oktober 2017 mit nachhaltig erzeugtem Strom aus Wasser- oder Windkraft. Zusätzlich fließen seither für jede verkaufte Kilowattstunde Ökostrom 0,025 Cent in einen Fond, mit dem Klimaschutzprojekte in der Region unterstützt werden (vgl. [www.osterholzer-stadtwerke.de](http://www.osterholzer-stadtwerke.de)).

Darüber hinaus sollen mittels Aktionen, Beratungen und neuen Partnerschaften die erneuerbaren Energien im Landkreis ausgebaut, der Energieverbrauch durch Energiesparmaßnahmen und energetische Gebäudesanierungen gesenkt und der Eigenverbrauch durch lokal erzeugte Energie gesteigert werden (vgl. [www.energiewende-osterholz.de](http://www.energiewende-osterholz.de)).

### **Klimaschutz in der Gemeinde Ritterhude**

Im Bereich Solarstrom ist die Gemeinde mit ihren Photovoltaikanlagen auf verschiedenen öffentlichen Gebäuden bereits seit vielen Jahren aktiv. Angesichts der steigenden Herausforderungen in Bezug auf den Klimawandel hat die Gemeinde in den letzten Jahren ihr Engagement ausgebaut.

So verabschiedete der Gemeinderat am 9. Juli 2020 das „Integrierte energetische Quartierskonzept“ für die Gebiete Mühlenberg, Am Großen Geeren und Baumstraßenviertel, das mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erstellt wurde. Zur Umsetzung wurde ein Sanierungsmanagement eingerichtet, welches die Hauseigentümer im Quartier über konkrete Maßnahmen zur Energieeinsparung berät und Finanzierungswege aufzeigt. Auch hierfür wurden Fördermittel der KfW bewilligt. Mit ersten Maßnahmen der Umsetzung des „Integrierten energetischen Quartierskonzepts“ wurde bereits begonnen.

Zum 1. April 2021 wurde bei der Gemeinde Ritterhude der Klimaschutzmanager Hannes Többen eingestellt. Dieser ist zurzeit dabei mit Förderung aus Bundesmitteln ein Klimaschutzkonzept für die gesamte Gemeinde zu erstellen, als strategische Grundlage für einen systematischen Klimaschutz mit langfristiger Perspektive. Die seit mehr als 20 Jahren in der Gemeinde durchgeführten Maßnahmen und Projekte, zum Beispiel im Bereich der energetischen Gebäudesanierung oder der Ausstattung kommunaler Dachflächen mit Photovoltaik, sollen auf dieser Grundlage zukünftig verstärkt werden.

## 3.2 Klimaanpassung

### Übergeordnete Rahmenbedingungen und Ziele

Neben dem Klimaschutz spielt auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine wichtige Rolle in der Gemeindeentwicklung. Veränderungen sind bereits heute spürbar. So treten immer mehr Wetterextremereignisse auf, die hohe Schäden in der Folge verursachen. Konkret ist mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

- Zunahme der Intensität und der Häufigkeit von Starkniederschlägen: Im Raum Bremen ist mit einem Niederschlagsanstieg in allen Jahreszeiten zu rechnen, besonders im Winter. Langfristig ist mit einer Zunahme des Jahresniederschlags um +10 % zu rechnen (vgl. Deutscher Wetterdienst et.al. S.41). Die Anzahl der Starkregenereignisse (10 mm – 20 mm/ Stunde) wird deutlicher steigen. Besonders in bebauten Gebieten mit einem höheren Versiegelungsgrad kann die Kanalisation bei Starkregen nur einen geringen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen. Der Rest fließt dann auf Straßen und anderen Wegen zum Teil unkontrolliert ab. Beobachtungen zeigen, dass schon heute die Häufigkeit der extremen Starkregenereignisse zugenommen hat.
- Hochwasser: Gewässer mit kleinem Einzugsgebiet und großem Gefälle können empfindlich auf Starkregenereignisse reagieren. Extremer Niederschlag kann in kurzer Zeit zu einem starken Anstieg des Abflusses in den Gewässern führen. Für die Anlieger gibt es oftmals nur eine sehr kurze Vorwarnzeit. Daher sind für einige der Geestgewässer Überschwemmungsgebiete festgelegt worden. In Ritterhude betrifft dies die Ihle, die bei Burglesum in die Weser mündet (s.u.).
- Temperaturzunahme, Trockenheit und Hitze: Neben einer Zunahme der Jahresdurchschnittstemperaturen werden mehr Sommertage ( $\geq 25^\circ \text{C}$ ) und Tropennächte ( $\geq 20^\circ \text{C}$ ) sowie häufigere und längere Hitzeperioden erwartet. Dies führt zu einer erhöhten Belastung vulnerabler Bevölkerungsgruppen. Doch auch Pflanzen sind durch den Temperaturanstieg und die Veränderungen der Niederschläge in ihren Lebensbedingungen betroffen.

Angesichts dieser Herausforderungen müssen in Zukunft insbesondere hitzeangepasste und wasser-sensible Siedlungsstrukturen (Schwammstadt) gefördert werden, dazu zählen Maßnahmen wie:

- Flächen für Versickerung und Wasserrückhalt schaffen,
- Sicherung und Schutz überflutungssensibler Bereiche,
- Erhöhung von Verschattung und von Verdunstungsflächen,
- Verringerung der Rückstrahlung,
- Verbesserung des Mikroklimas durch lokale und übergeordnete Frischluftschneisen,
- Erhöhung der Biodiversität,
- Bodenentsiegelung und Begrünung von Bauwerksflächen durch klimarobuste Pflanzen,
- Vernetzung von Frei- und Grünflächen.

### Metropolregion Bremen-Oldenburg

Im Hinblick auf die Klimaanpassung wurde durch das Projekt nordwest 2050 zwischen 2009 und 2014 ein Fahrplan für die Klimaanpassung in der Metropolregion Bremen-Oldenburg erarbeitet, zu der auch der Landkreis Osterholz mit der Gemeinde Ritterhude gehört. Hervorgegangen sind verschiedene Projekte zur Information und Sensibilisierung von Akteuren in der Region.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP konzentriert sich auf den Hochwasserschutz im Landkreis. Es unterscheidet zwischen Planungen und Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes an den Flussläufen (vordringlich an Weser, Lesum, Wümme, Hamme und Wörpe) und allgemeinen Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes.

Zum Hochwasserschutz sollen die notwendigen Flächen und Retentionsräume sowohl von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden als auch in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auen und an den größeren Gewässern des Landkreises (Weser, Lesum, Hamme, Beek, Wümme und Wörpe) erhalten bleiben bzw. so weit wie möglich wieder hergestellt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind dort nur zulässig, so soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind (vgl. RROP 3.2. Ziffern 01/03 bzw. § 78 Abs. 2 WHG). Gleichzeitig sollen bei Maßnahmen des Hochwasserschutzes die Belange der Siedlungsentwicklung, der Wirtschaft, des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Tourismus und der Erholung berücksichtigt werden.

In unterschiedlichen Planwerken werden verschiedene Flächen mit Bedeutung für den Hochwasserschutz verzeichnet:

- Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG (2): Diese werden für die Risikogewässer (Hamme, Wümme und Lesum) in den Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) dargestellt. In Ritterhude betrifft dies einen Bereich hinter der Schleuse an der östlichen Gemeindegrenze, die Flächen zwischen Wümme und Wümmedeich sowie einen Teil der Flächen nördlich der Hamme (vgl. Abb. 6).
- Vorranggebiete Hochwasserschutz: Diese umfassen sowohl die zum Zeitpunkt des RROP 2011 festgesetzten Überschwemmungsgebiete als auch „die Überflutungsräume mit Bedeutung für die Hochwasserretention gem. Landschaftsrahmenplan 2000, die Flächen des Kooperationsprojektes Naturschutz–Wasserwirtschaft sowie potentiell überflutungsgefährdete Bereiche“. Vorranggebiete Hochwasserschutz umfassen Flächen an der Schönebecker Aue, an der Ihle sowie an der Ritterhuder Beeke (vgl. Abb. 5 in Kap. 2.2). Während die Flächen an der Ihle und Ritterhude Beeke zum Teil als Naturschutzgebiet festgesetzt sind, liegen die Flächen an der Schönebecker Aue überwiegend innerhalb des dortigen Landschaftsschutzgebietes.

Für das gesamte Siedlungsgebiet gilt, dass der oberflächige Abfluss von Niederschlägen durch direkte Versickerung verringert werden soll. Sofern das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht direkt versickert werden kann, soll dieses zunächst zurückgehalten und zeitlich versetzt abgeleitet werden, um Hochwasserspitzen zu vermeiden bzw. zu reduzieren (vgl. RROP 3.2. Ziffer 02).

Das Thema Hitzevorsorge spielt im RROP bislang keine Rolle.

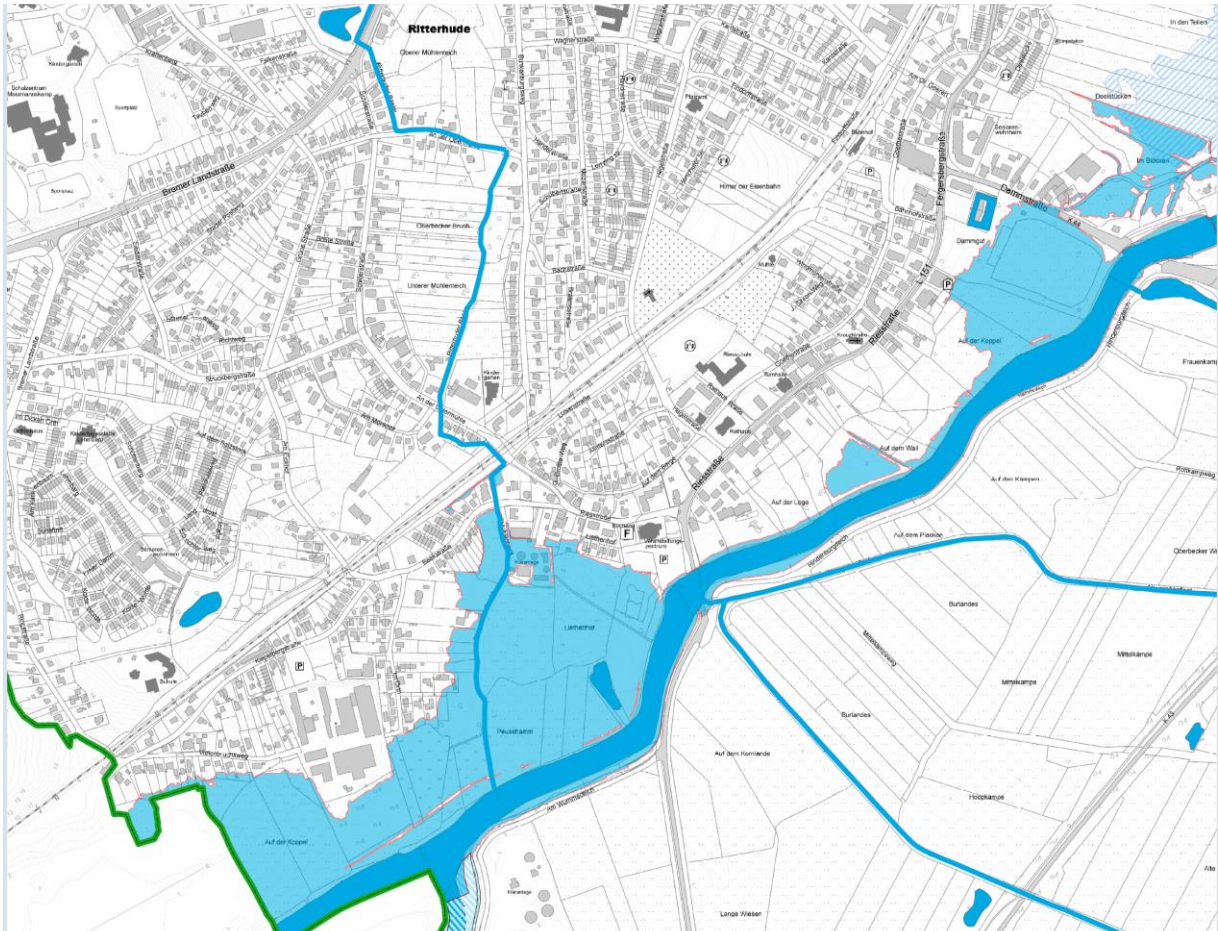
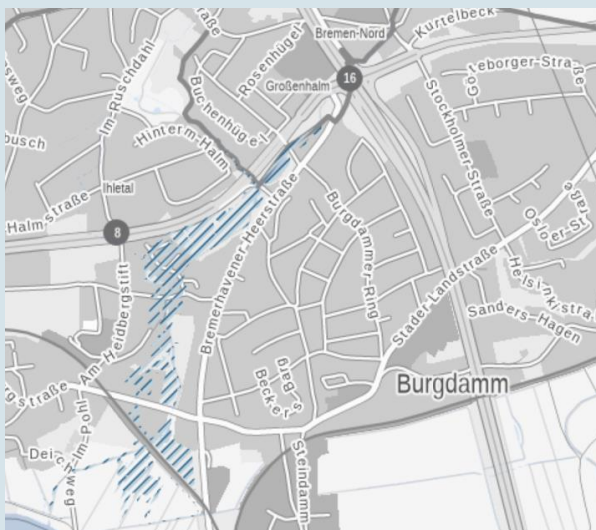


Abb. 6 Überschwemmungsgebiete (dunkelblau) und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (hellblau) an Hamme und Lesum, Quelle: Landkreis Osterholz: Detailkarte zur Verordnung des Landkreises Osterholz über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Lesum vom 01.07.2021



Im Bremer Auskunft- und Informationssystem Starkregenvorsorge ist der Bereich am Unterlauf der Ihle als „Nachrichtlicher Hinweis auf mögliche Hochwassergefahr mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Hochwasser HQ100) entsprechend Hochwasserrisiko-management-Richtlinie aus Gewässern in Bremen-Nord“ dargestellt.

Abb. 7 Gebiet möglicher Hochwassergefahr an der Ihle, Quelle: [www.gis.umwelt.bremen.de/](http://www.gis.umwelt.bremen.de/) Auskunft- und Informationssystem Starkregenvorsorge

## Klimaanpassung in der Gemeinde Ritterhude

Während der Klimaschutz im gemeindlichen Handeln bereits stark verankert ist, spielen Themen der Anpassung an den Klimawandel in der Gemeinde – abgesehen vom Hochwasserschutz – bislang eine geringere Rolle. Das Thema Hitze war in der Vergangenheit angesichts der aufgelockerten durchgrün-ten Bebauung und der Naturnähe vieler Siedlungsgebiete kaum relevant.

### Starkregen und Hochwasser

Neben Marschgewässern Lesum und Hamme, für die durch den Landkreis Hochwasserschutzgebiete festgesetzt wurden (s.o.), wird der Geestrücken der Gemeinde Ritterhude von verschiedenen kleinen Flussläufen (Ritterhuder Beeke, Schönebecker Aue und Ihle) durchzogen. Die Schönebecker Aue und die Ihle, die im Bremer Stadtgebiet in die Lesum münden, werden durch die Stadtgemeinde Bremen als Risikogewässer bewertet, d.h. als Gebiete für die potentiell ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten wird (vgl. [www.bauumwelt.bremen.de/umwelt/wasserwirtschaft-hochwasser-und-kuestenschutz/hochwasserrisikomanagement](http://www.bauumwelt.bremen.de/umwelt/wasserwirtschaft-hochwasser-und-kuestenschutz/hochwasserrisikomanagement)). Dort gibt es keine Hochwasserschutzanlagen.

Weite Teile der Gemeinde Ritterhude liegen im Einzugsgebiet der Ihle. Laut Aussage der Stadtgemeinde Bremen werden befestigte Flächen über die Niederschlagswasserkanalisation entwässert und der Ihle zugeleitet, so dass es in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen mehrfach zu Überschwemmungen an der Ihle gekommen sei. Bereits im Falle eines 20 Jährigen Hochwassers sind Straßen in Bremen-Lesum einem Hochwasserrisiko ausgesetzt (vgl. SKUMS 2020). Ein weiterer Abfluss von befestigten Flächen, die direkt oder über die Regenwasserkanalisation in das Gewässersystem der Ihle einleiten, wird daher von der Stadtgemeinde Bremen abgelehnt.

Um die beschriebene Situation zu entschärfen, hat hanseWasser auf der Grundlage von hydraulischen Untersuchungen mit der Erneuerung und Reparatur der Kanäle in Platjenwerbe sowie mit der Planung eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens für rund 2.500 m<sup>3</sup> sowie von Überstauschächten begonnen. Darüber hinaus werden für die Einleitungen in die Ihle bei allen Bauvorhaben die Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes (§ 96) bzw. des Landkreises berücksichtigt. Diese Vorgaben besagen, dass die Einleitmenge des aus bebauten Gebieten abfließenden Regenwassers dem natürlichen Abfluss der Fließgewässer entsprechen muss (aktuell liegt dieser laut Aussagen der Gemeinde bei der Ihle 1l/sec/ha). In Ritterhude ist daher in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen bei allen neuen Bauvorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Sofern diese nicht möglich ist, werden Regenrückhaltebecken oder Rückstauschächte zur gedrosselten Einleitung in die vorhandenen Fließgewässer vorgesehen.

Darüber hinaus ist im RROP des Landkreises an der Ihle ein Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt, das teilweise als Naturschutzgebiet festgesetzt ist und von Bebauung freigehalten werden muss.

### 3.3 Fazit: Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung

#### Klimaschutz

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels werden in den Handlungsfeldern des Gemeindeentwicklungskonzeptes die Möglichkeiten der CO<sub>2</sub> Einsparung stets mitgedacht. Die Sicherung und Weiterentwicklung der kompakten Siedlungsstruktur der Gemeinde, der Erhalt, Umbau und die energetische Sanierung des Gebäudebestands, die Verbesserung des Umweltverbundes sowie eine ressourcenschonende Entwicklung neuer Bauflächen zielt auf eine klimaschützende Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren. Entsprechende Hinweise werden in den Handlungsempfehlungen (Kap. 11) aufgegriffen.

#### Klimaanpassung

Bislang haben Hitzetage, Starkregen- oder Hochwasserereignisse die Gemeinde Ritterhude aufgrund ihrer überwiegend aufgelockerten Bebauung und Lage auf dem Geestrücken kaum beeinträchtigt.

Angesichts der mit dem Klimawandel einhergehenden Herausforderungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Starkregenereignisse oder Hitzeperioden in Zukunft nachteilig auf die Gemeinde auswirken werden. Im Falle der Entwicklung neuer Baugebiete oder baulicher Ergänzungen im Rahmen der Innenentwicklung ist daher nach wie vor darauf zu achten, dass sich die Situation der vorhandenen Gewässer nicht verschlechtert. Regenwasser sollte in Zukunft nach Möglichkeit vollständig vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Für Starkregenereignisse sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Die Erarbeitung von hydraulischen Konzepten für die Geestgewässer sollte in Abstimmung mit dem Landkreis und der Stadt Bremen weiter geprüft werden.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Hitzetage und tropischer Nächte wird es zukünftig darum gehen, Siedlungsbereiche, in denen bislang wenig Verschattung und an Sommertagen eine Überhitzung vorliegt, vor Aufheizung zu schützen, Flächen für die Kühlung vorzuhalten sowie klimaangepasste Baumarten einzusetzen. So weist beispielsweise das Energetische Quartierskonzept darauf hin, dass in weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes kaum Straßenbäume vorhanden sind und die Straßenräume in den Sommermonaten von Überhitzung betroffen sein können. Auch andere Gemeindegebiete bzw. Gewerbeflächen in Ritterhude weisen nur einen geringen Baumbestand auf.

Die Klimaanpassung spielt daher sowohl beim Umbau vorhandener Siedlungsstrukturen als auch bei der baulichen Ergänzung der Gemeinde eine zentrale Rolle und wird als Querschnittsthema – ähnlich wie der Klimaschutz – bei den Handlungsempfehlungen mitgedacht.

## 4 Bevölkerung, Wohnen und Siedlungsentwicklung

### Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß dem Ziel 2.3. 02 hat die Gemeinde Ritterhude (neben Schwanewede, Hambergen und Lilienthal) aufgrund ihrer Nähe zu Bremen und der SPNV-Anbindung als besondere Entwicklungsaufgabe eine herausgehobene Funktion für das Wohnen. Dementsprechend werden die bremennahen Ortsteile Platjenwerbe und Ihlpohl als Standorte mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Darüber hinaus bildet der als Grundzentrum und zentrales Siedlungsgebiet festgelegte Ortsteil Ritterhude den Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung.

Das RROP beinhaltet weitere Ziele und Grundsätze, die bei der künftigen Siedlungsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

#### Als Ziele zu beachten

- Sicherung Erhalt der Eigenart des kulturhistorisch bedeutsamen Ortskerns Ritterhude (2.3. 04)
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Haltepunkten des SPNV bzw. der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1, sofern dort eine bauliche Verdichtung bzw. eine Nähe zu Infrastruktureinrichtungen gegeben ist (2.3. 06)

#### Als Grundsätze zu berücksichtigen

- Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, einschließlich siedlungsnaher Freiräume (2.3. 04)
- Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen mit angemessener Ausstattung und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen (2.3. 05)
- Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit dem ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß (2.3. 05)
- Prüfung neuer Versorgungsangebote (2.3. 05)
- Verkehrsvermindernde Siedlungsentwicklung und Orientierung am Nahverkehrsplan (2.3. 06)
- Reduzierung des Freiraumverbrauchs und der Zersiedelung (2.3. 07)
- Vorrang der Innenentwicklung und Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (2.3. 08 und 3.3 02)
- Entwicklung kompakter, effizienter und flächensparender Siedlungsstrukturen (2.3. 09/10)
- Reduzierung der Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Luftverunreinigung, Lärm und Geruch (2.3. 11)
- Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnflächenangebots, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt (2.3. 12)

Zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale sollen die Stadt Osterholz-Scharmbeck und die Gemeinde Ritterhude im Bereich Werschenrege / Scharmbeckstotel sowie die Stadt Bremen und die Gemeinde Ritterhude im Bereich Platjenwerbe / Ihlpohl ihre Siedlungsentwicklung besonders abstimmen.

### Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungsmarktstrategie

Durch den Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. wurden aufbauend auf einer Analyse des regionalen Wohnungsmarktes in den Jahren 2019 / 2020 Leitlinien zu einer regionalen Wohnungsmarktstrategie erarbeitet (vgl. Kommunalverbund 2020 S.3ff). Die 28 Mitgliedskommunen des Kommunalverbunds haben beschlossen die Siedlungsentwicklung künftig stärker miteinander abzustimmen und zu steuern. Sie beabsichtigen differenziertere, bedarfsorientierte und bezahlbare Wohnraumangebote bereitzustellen und sich auf geeignete Standorte zu konzentrieren, die sich insbesondere durch eine gute Infrastrukturausstattung auszeichnen. Die Erarbeitung von integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten, die u.a. das Handlungsfeld „Wohnen“ betrachten, wird dabei als wichtige kommunale Maßnahme benannt, neben weiteren Instrumenten zur Bestandssicherung und Stärkung der Innenentwicklung, Mobilisierung von Bauland und Stärkung des bezahlbaren Wohnens.

### Wohnraumversorgungskonzept

Auch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osterholz benennt als zentrales Handlungsfeld die Schaffung von mehr kleineren und bezahlbaren Wohnungen, im Geschosswohnungsbau, insbesondere in den Kernorten der Gemeinden. Als kleinere Wohnungen werden hier Wohnungen mit mindestens drei Räumen betrachtet, da die Marktsituation von Wohnungen mit weniger als drei Räumen ungewiss zu sein scheint.. Durch die steigende Zahl älterer Haushalte sollte insbesondere die Barrierefreiheit von Wohnungen verbessert werden.

Die genannten Rahmenbedingungen bilden neben den Entwicklungszielen die Grundlage für die Handlungsempfehlungen im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung.

## **4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

### **Bevölkerungsentwicklung**

In den letzten Jahren, zwischen 2008 und 2017 ist die Bevölkerungszahl Ritterhudes moderat um 3 % gewachsen (vgl. Kommunalverbund Demografiemonitoring). Das Wachstum der Gemeinde verlief dabei nicht linear, sondern schwankte in den einzelnen Jahren zwischen rund 200 Personen Zuwachs und einem Verlust von rund 20 Einwohnern (z.B. 2013 und 2015). Hauptursache für das Wachstum war ein Wanderungsüberschuss, der die natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen vermochte. Dabei profitiert die Gemeinde von der Nähe zu und der guten Anbindung an Bremen.

Insbesondere seit 2013 hatte der Wanderungsüberschuss eine steigende Tendenz. Gleichzeitig waren im gleichen Zeitraum die Geburtenzahlen höher, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2017 fast ausgeglichen war. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden lag das Wachstum etwa im Mittelfeld. Lilienthal ist im gleichen Zeitraum um 6,8 %, Schwanewede um 2,1 % gewachsen.

Dabei haben sich die Ortsteile unterschiedlich entwickelt. Schwerpunkte des Wachstums der letzten Jahre bildeten die Ortsteile Stendorf, Ritterhude und Ihpohl. Dort sind vergleichsweise mehr neue Wohneinheiten entstanden (vgl. Abb. 12). Dennoch haben sich auch Werschenrege und Platjenwerbe leicht positiv entwickelt, während die Einwohnerzahl in Lesumstotel rückläufig war.

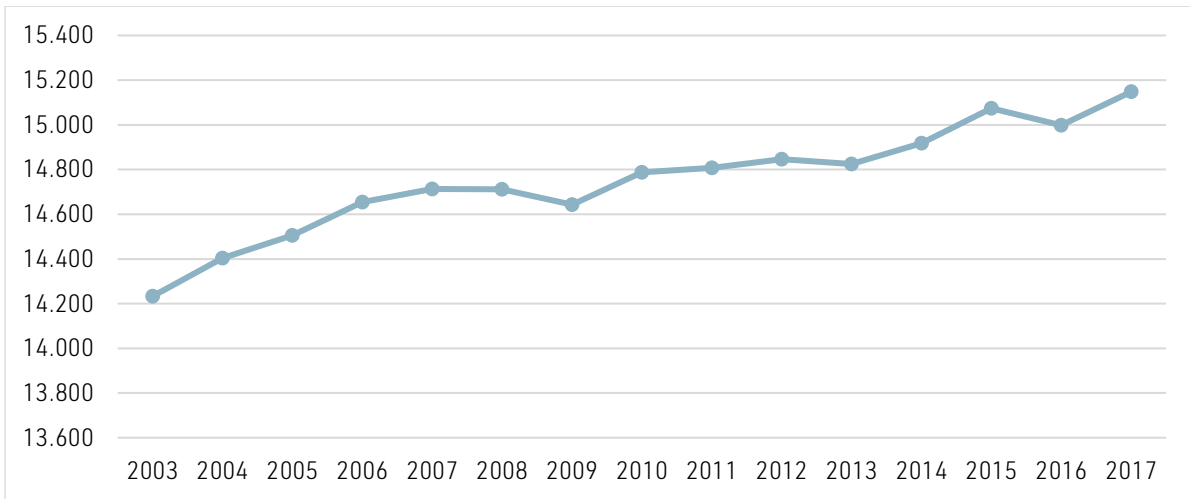


Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung in Ritterhude 2003 – 2017, Quelle: Kommunalverbund Demographiemonitoring

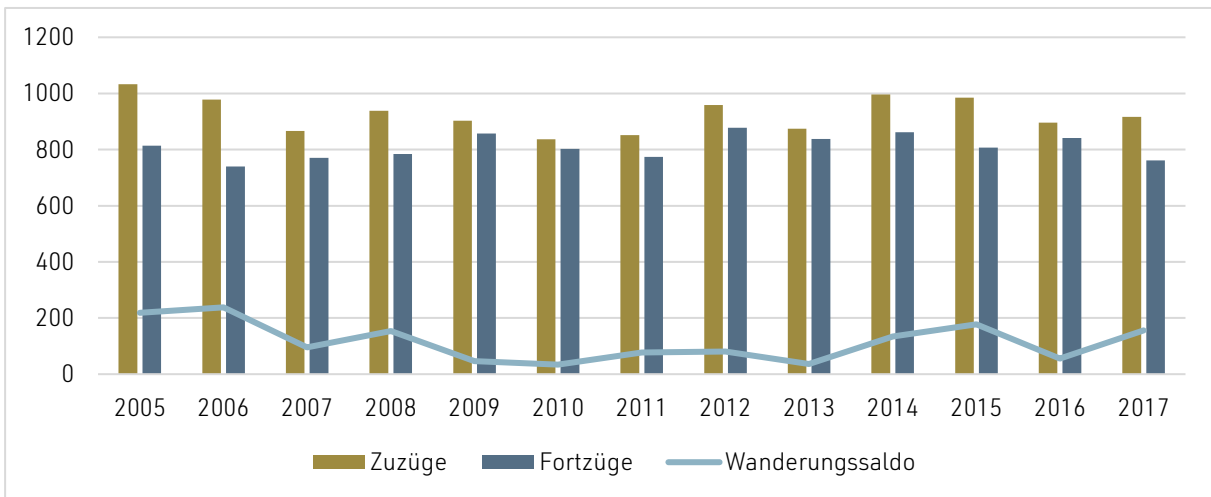


Abb. 9 Wanderungen und Wanderungssaldo 2005 - 2017, Quelle: Kommunalverbund Demographiemonitoring

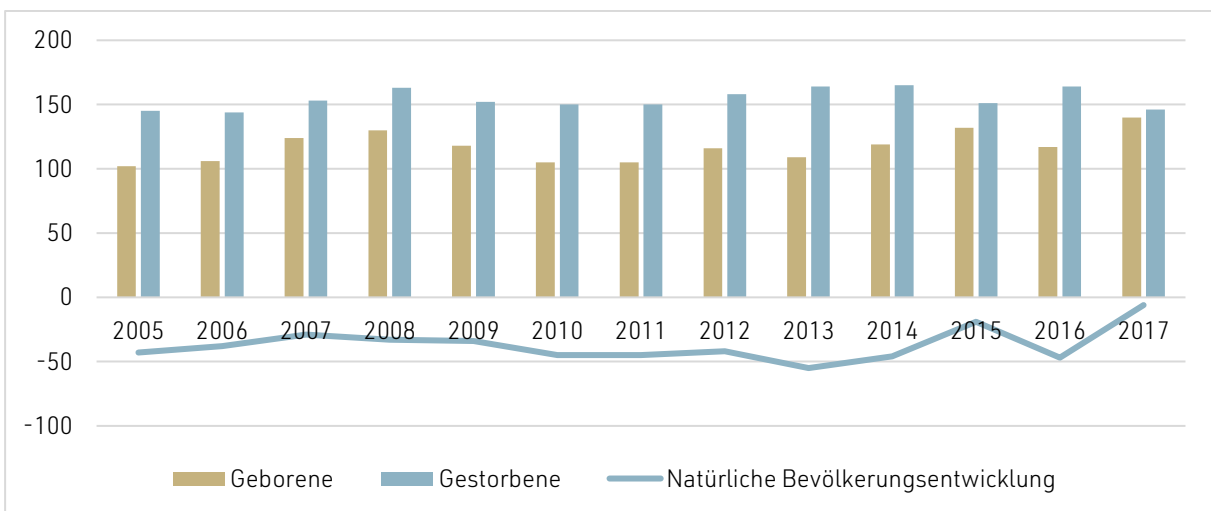


Abb. 10 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2017, Quelle: Kommunalverbund Demographiemonitoring

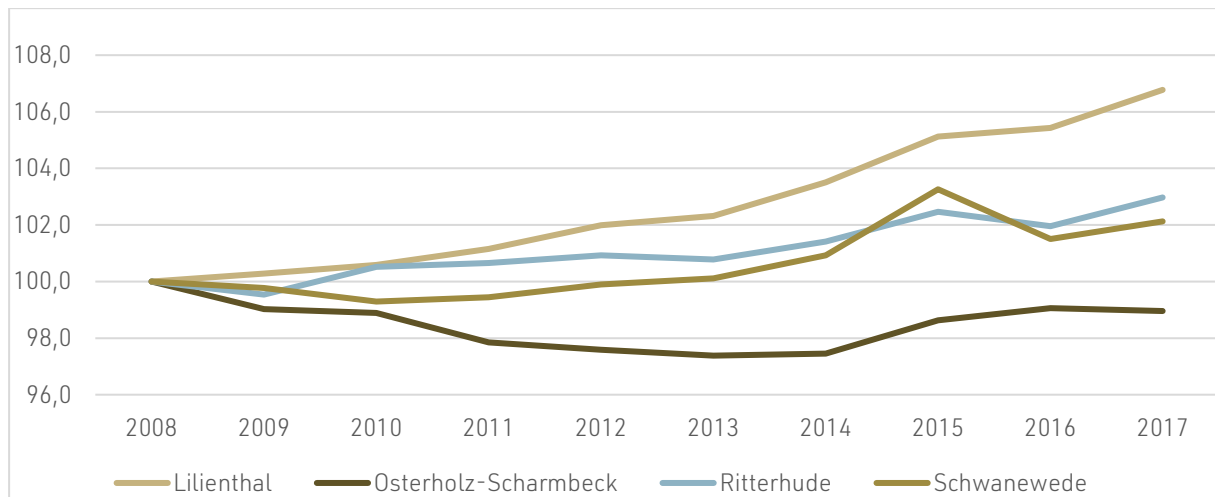


Abb. 11 Entwicklung der Einwohnerzahl 2008 und 2017 im Vergleich (2008 = 100), Quelle: Kommunalverbund Demographiemonitoring

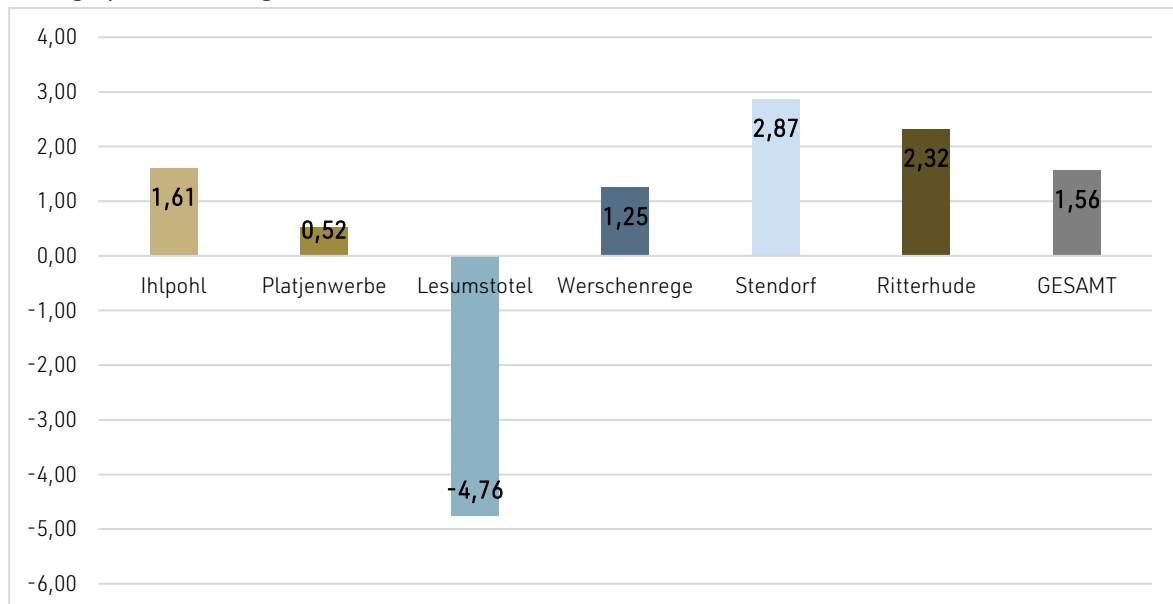


Abb. 12 Entwicklung der Einwohnerzahl zwischen 2014 – 2019 in %, Quelle: Gemeinde Ritterhude

### Altersstruktur

Im Jahr 2019 waren in Ritterhude rund 18 % der Einwohner unter 18 Jahre, rund 11 % zwischen 18 und 30 Jahre und fast die Hälfte (= 49 %) zwischen 31 und 65 Jahre alt. Rund 22 % der Bevölkerung war über 65 Jahre alt (Quelle: Gemeinde Ritterhude<sup>3</sup>). In den letzten Jahren zwischen 2014 und 2019 hatte insbesondere die Zahl der 51- bis 65-Jährigen und die der über 80-Jährigen zugenommen, während die Zahl der Menschen zwischen 31 und 50 Jahren rückläufig war. Gleichzeitig hat die Zahl der Kinder und geringfügig auch die der Jugendlichen zugenommen, was auf einen Generationswechsel in der Gemeinde Ritterhude hindeutet (vgl. Abb. 14).

<sup>3</sup> Zur Analyse der Bevölkerungsstruktur werden die Einwohnermeldedaten der Gemeinde herangezogen.

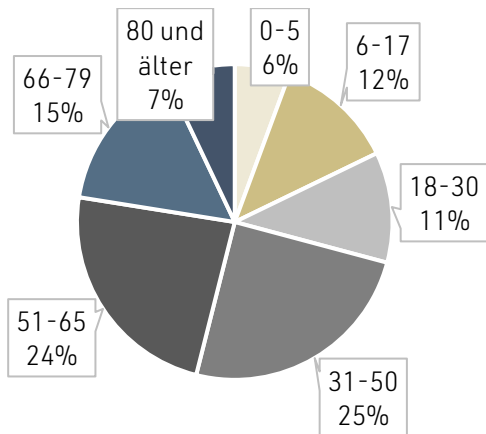


Abb. 13 Altersstruktur 2019, Quelle: Gemeinde Ritterhude

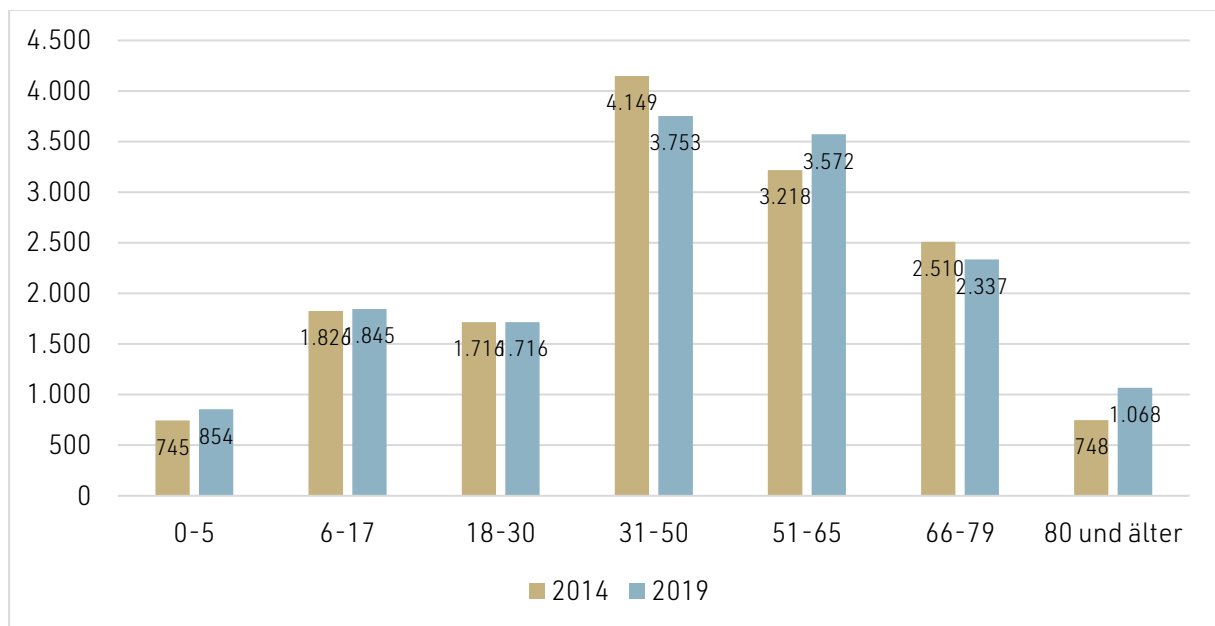


Abb. 14 Entwicklung der Altersgruppen zwischen 2014 und 2019, Quelle: Gemeinde Ritterhude

Die Altersstruktur in den Ortsteilen unterscheidet sich deutlich voneinander. In Platjenwerbe, Ihlpohl Lesumstotel und Werschenrege ist der Anteil an Senioren – trotz des Generationswechsels im Bestand – nach wie vor überdurchschnittlich. Unterdurchschnittlich viele Senioren über 65 Jahren leben in Alt-Ritterhude und in Stendorf, in Stendorf aufgrund des Neubaugebietes, in Alt-Ritterhude insbesondere aufgrund eines hohen Anteils an jungen Erwachsenen (18 bis 30 Jährige).

Aufgrund des Neubaugebietes ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen in Stendorf am größten. Auch in Alt-Ritterhude und Werschenrege ist der Anteil an schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen überdurchschnittlich hoch. Allerdings hatte dies in der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schülerzahlen der Schulen in Ritterhude und die Tragfähigkeit der Bildungsinfrastruktur (vgl. Kap. 4.3). In Platjenwerbe, Ihlpohl und Alt-Ritterhude ist die Zahl der kleinen Kinder unter fünf Jahren in den letzten vier Jahren angestiegen, was sich u.a. in der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen ausdrückte (vgl. Kap. 4.3).

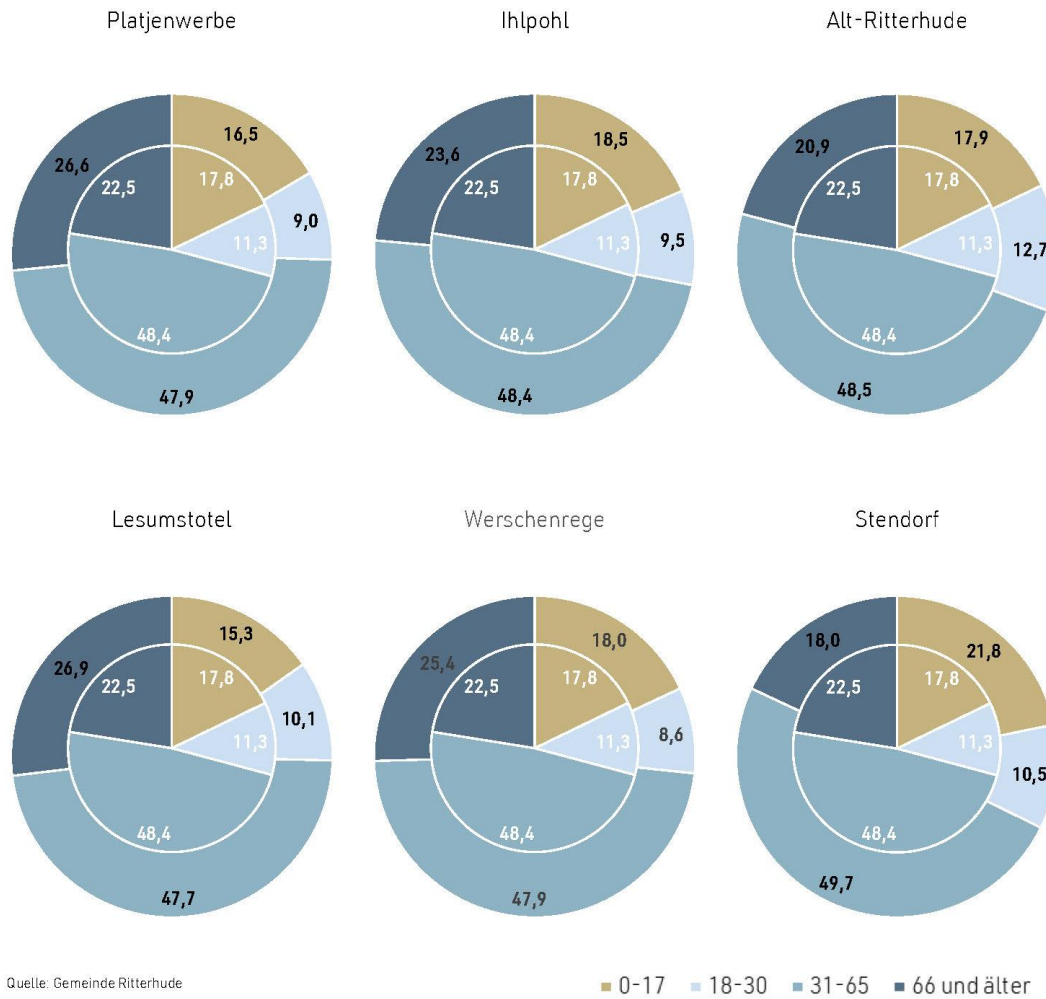


Abb. 15 Altersstruktur in den Ortsteilen 2019 in % (äußerer Kreis) im Vergleich zum Gemeindedurchschnitt (innerer Kreis), Quelle: Gemeinde Ritterhude

### Haushaltsstruktur

Der hohe Anteil an Menschen im Rentenalter spiegelt sich auch in der Haushaltsstruktur wider. Fast drei Viertel der Ritterhuder Haushalte bestehen nur aus einer oder zwei Personen, nur 26 % der Haushalte setzen sich aus drei oder mehr Haushaltsmitgliedern zusammen. Dabei hat in den letzten Jahren insbesondere die Zahl der Zweipersonenhaushalte zugenommen. Auch die Zahl der Haushalte mit drei oder vier und mehr Haushaltsmitgliedern ist angestiegen, während die der Einpersonenhaushalte konstant blieb (vgl. Abb. 16).

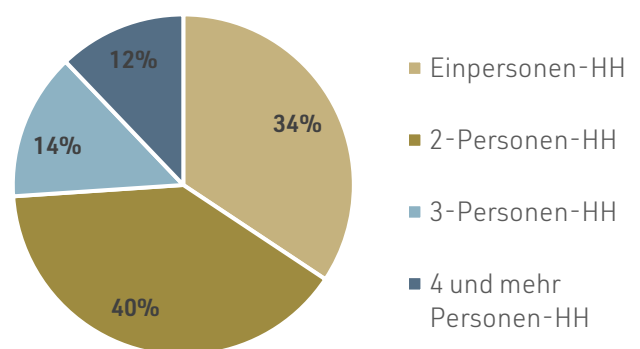


Abb. 16 Haushaltsgrößen 2017, Quelle: NBank

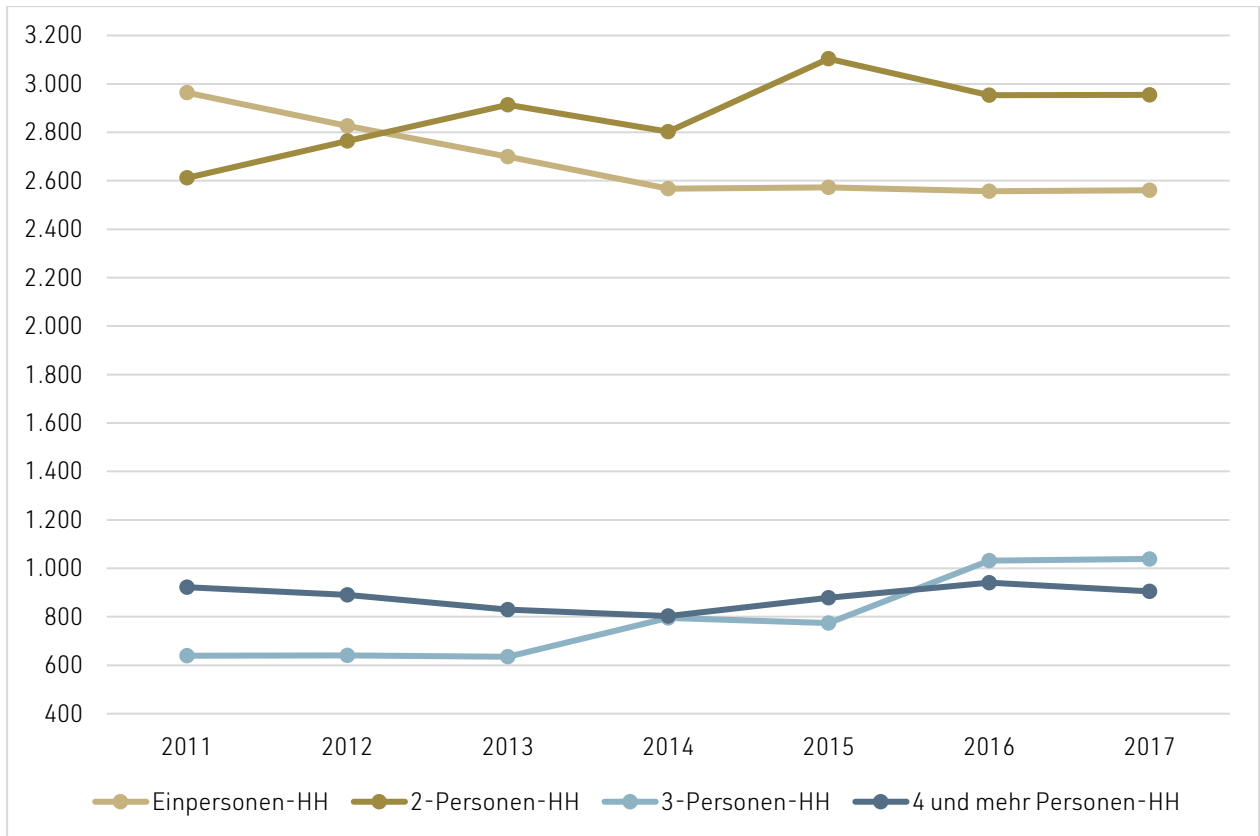


Abb. 17 Entwicklung der Haushaltszahlen nach Größe der Haushalte (Stand 2017), Quelle: NBank

Der Anteil an Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II, SGB XII und AsylbLG) ist mit rund 5,8 % der Haushalte im Vergleich zu benachbarten Gemeinden leicht überdurchschnittlich (Schwanewede rund 5,3 %, Lilienthal rund 4,6 %, Hambergen rund 6 %, Worpswede rund 5,5 %, Grasberg rund 4 %). Gleichzeitig ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zu anderen Gemeinden des Landkreises zwischen 2010 und 2017 überdurchschnittlich stark, um 15,7 %, gestiegen (dies entspricht 59 Haushalten). In den Gemeinden Lilienthal und Schwanewede lag der Anstieg nur bei 0 – 2,4 %. In den übrigen Gemeinden ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im gleichen Zeitraum gesunken (vgl. WRVK S.27). Gemäß Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises gab es in Ritterhude im Jahr 2017 insgesamt 435 Bedarfsgemeinschaften.

Trotz einer Gesetzesänderung zum 01.01.2016, die einen erleichterten Zugang zu Wohngeldleistungen ermöglicht, ist die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte in den letzten Jahren stabil geblieben (rund 65 Haushalte). Seit dem Jahr 2010 hat sich die Zahl – wie auch in den übrigen Gemeinden des Landkreises – etwa halbiert (vgl. WRVK S.26).

## Prognosen: Bevölkerung- / Haushalte- und Wohnraumbedarfe

### Hinweise zur Datengrundlage

Bevölkerungsprognose: Zurzeit liegen zwei Bevölkerungsvorausberechnungen vor: Die Bevölkerungsvorausberechnung des Kommunalverbunds Niedersachsen / Bremen e.V. im Rahmen des Demografie-Monitorings beruht auf den Einwohnermeldedaten der Kommunen (Basisjahr 2017). Auch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises beruht auf den Daten des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V., legt jedoch als Basisjahr die Daten aus dem Jahr 2015 zugrunde und schreibt diese nur bis zum Jahr 2030 fort. Die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank erfolgte im Rahmen der zweijährlichen Wohnungsmarktbeobachtung im Jahr 2019 und legt die Daten der Bevölkerungsfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), ebenfalls mit dem Basisjahr 2017, zugrunde.

Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose: Für diese Prognose werden zwei Quellen herangezogen und miteinander verglichen: Zum einen die ältere Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose, die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des Kommunalverbunds bis zum Jahr 2030 erstellt wurde (Datengrundlage: Daten des Einwohnermeldeamtes, Basisjahr 2015). Diese liegt auch dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises zugrunde. Zum anderen die aktuellere Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose der NBank (Datengrundlage: LSN, Basisjahr 2017). Aktuellere Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose liegen nicht vor.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Prognosen lediglich Orientierungswerte darstellen, die Entwicklungen der letzten Jahre sowie demographische Trends in die Zukunft fortschreiben. Bei veränderten Rahmenbedingungen oder Entwicklungsstrategien der Gemeinde ist auch ein höheres oder niedrigeres Bevölkerungswachstum denkbar.

Für die Gemeinde Ritterhude wird bis zum Jahr 2035 eine Bevölkerungsentwicklung zwischen 0,9 % Wachstum (Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (KV)) und 6,4 % Bevölkerungsabnahme (NBank) prognostiziert (vgl. Abb. 18). Da die Bevölkerungsprognose des Kommunalverbunds auf den Zahlen des Einwohnermeldeamtes aufbaut und hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen deutlich plausibler als die der NBank erscheint, wird diese hier zugrunde gelegt.<sup>4</sup>

Die Prognose geht davon aus, dass insbesondere die Zahl der 25 bis 65-Jährigen abnehmen wird, während die der über 65-Jährigen steigen wird. Dem entsprechend wird angenommen, dass bis zum Jahr 2035 der Anteil der über 65-Jährigen auf 27,4 % steigen wird. Gleichzeitig wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen voraussichtlich konstant bleiben bzw. nur leicht ansteigen (vgl. Abb. 19).

---

<sup>4</sup> Die Prognose des Kommunalverbunds schreibt die Entwicklung der Vergangenheit (Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung) vergleichsweise moderat fort. Sie entspricht zudem auch der Prognose im Grundstücksmarktbericht 2020 (vgl. Gutachterausschuss S.15). Sie liegt jedoch deutlich unter den Prognosen für die Nachbargemeinden Lilienthal (Prognose bis 2035: + 17,2 %) und Schwanewede (Prognose bis 2035: + 11,4 %) (vgl. Daten des Demografiemonitorings des Kommunalverbunds).

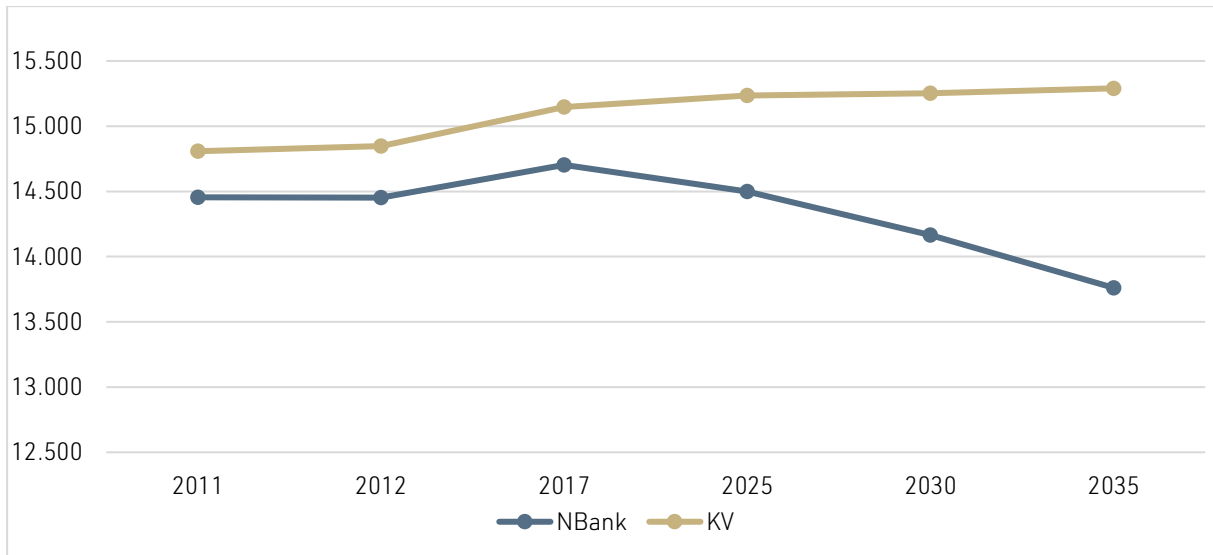


Abb. 18 Bevölkerungsprognosen Kommunalverbund und NBank im Vergleich, Quellen: NBank, Kommunalverbund

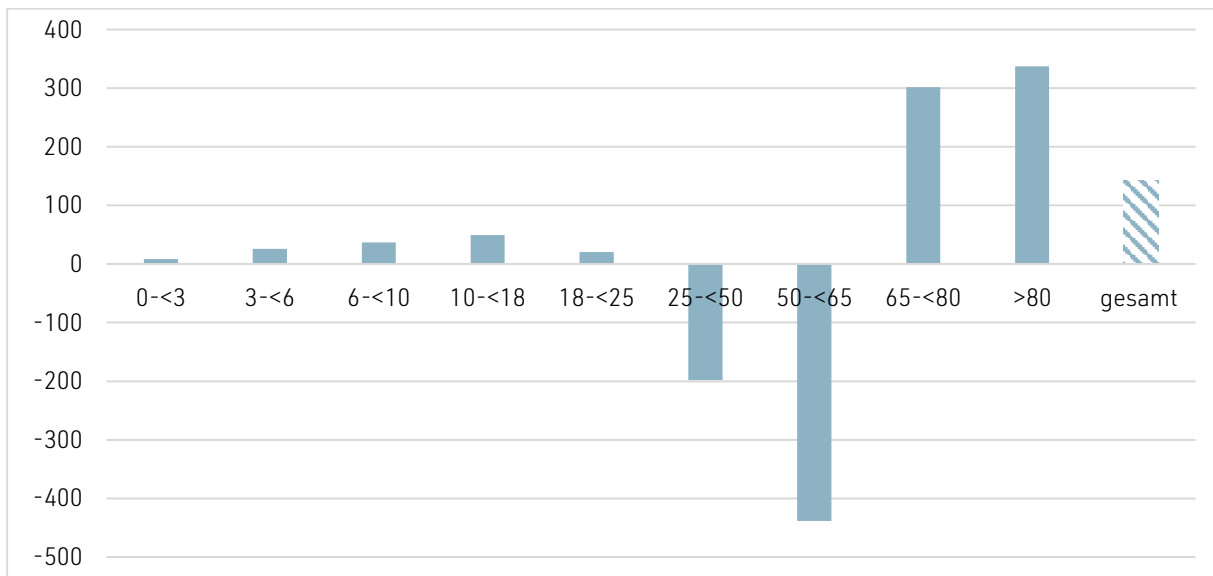


Abb. 19 Entwicklung der Altersgruppen 2017 – 2035, Quelle: Kommunalverbund Demographiemonitoring

Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Ritterhude und der damit verbundenen Verkleinerung der Haushalte wird das Haushaltswachstum dynamischer ausfallen als das Bevölkerungswachstum. So geht die Haushaltsprognose des Kommunalverbunds, die auch im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes herangezogen wurde, davon aus, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu- und die der größeren Haushalte ab drei Personen abnehmen wird. Dadurch werde die Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte bis zum Jahr 2030 insgesamt um 12,2 % ansteigen und gleichzeitig die der Drei- und Mehrpersonenhaushalte um rund 10,4 % abnehmen.

Gemäß dieser Prognose kommt es daher insgesamt zu einer Steigerung der Haushaltszahlen von ,1 % (vgl. WRVK S.22) und zu einem Anstieg der Nachfrage nach kleinen, seniorengerechten Wohnungen.<sup>5</sup>

Durch das leichte Bevölkerungswachstum und den mit der Alterung verbundenen Anstieg der Haushaltszahlen wird im Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises für Ritterhude zwischen 2015 und 2030 von einem Neubaubedarf von rund 415 Wohnungen ausgegangen. Dies entspricht rund 28 neuen Wohnungen pro Jahr.<sup>6</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle der neuen Wohneinheiten auf neuen Flächen entstehen. Die Erfahrung, auch aus kleineren Gemeinden in der Region Bremen zeigt, dass bis zu 50 % neuer Wohneinheiten auf Bestandsgrundstücken entsteht, beispielsweise durch Nachverdichtung, Umnutzung oder durch den Abriss älterer Gebäude und Neubau in einer höheren Dichte.

## 4.2 Siedlungsentwicklung

### Wohnungsbestand

In Ritterhude wurde fast die Hälfte der Wohnungen (45 %) zwischen 1950 und 1979 gebaut. Rund 15 % der Wohnungen sind jünger als 20 Jahre, ebenso viele Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1950. Diese historischen Gebäude, die häufig hochwertig saniert sind, prägen das Ortsbild in vielen Siedlungsbereichen.

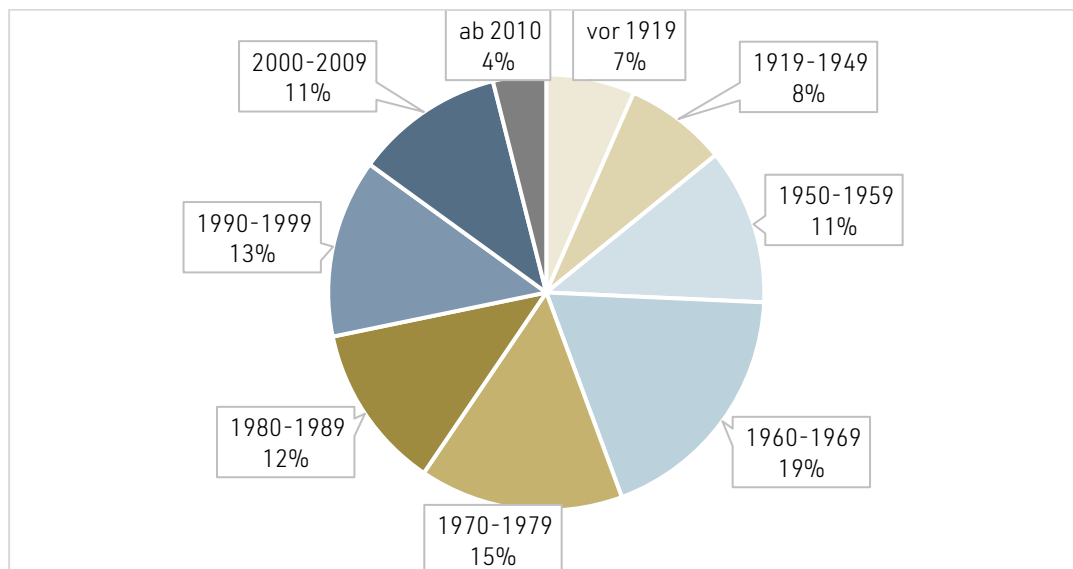
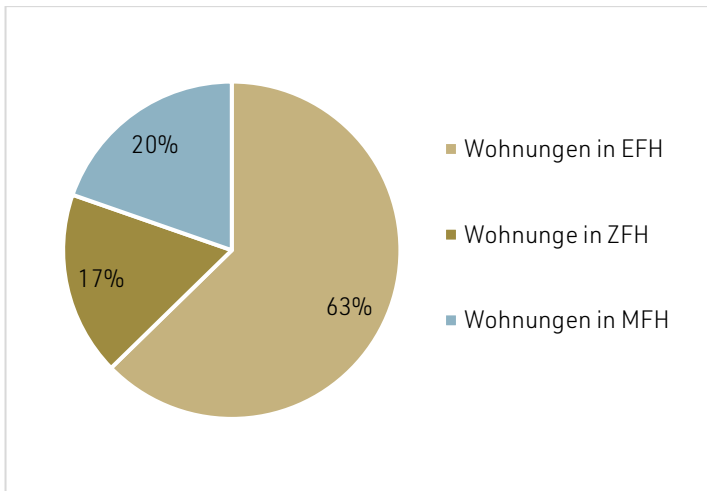


Abb. 20 Anteile des Wohnungsbestands nach Alter der Wohnungen im Jahr 2018, Quelle: NBank

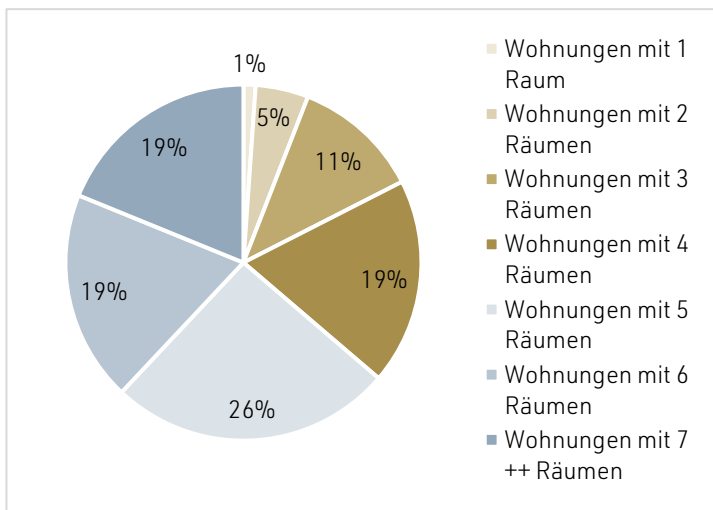
<sup>5</sup> Eine aktualisierte Haushaltsprognose des Kommunalverbunds liegt nicht vor und die Vorausberechnung der NBank erscheint – ebenso wie die Bevölkerungsprognose – nicht plausibel. Bereits zwischen 2017 und 2020 hätte demnach die Zahl der Haushalte geringfügig abgenommen, was zu Wohnungsleerständen geführt haben müsste. Bis 2035 geht die NBank von einem Rückgang der Anzahl der Haushalte um rund 700 aus. Diese Vorausberechnung kann – ebenso wie die Vorausberechnungen aus dem Jahr 2016 – nicht nachvollzogen werden und wird daher hier nicht weiter zugrunde gelegt.

<sup>6</sup> Diese Zahl ist nicht als Zielwert misszuverstehen, sondern als grober Orientierungswert, der sich aus der vergangenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt.



Im Jahr 2018 lagen von den insgesamt rund 6.950 Wohnungen in Ritterhude<sup>7</sup> 80,3 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 19,7 % in Mehrfamilienhäusern. Gegenüber dem Jahr 2015 bedeutet dies einen geringfügigen Anstieg an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 0,2 %. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf betrug 52,2 m<sup>2</sup> und ist gegenüber 2011 um rund einen Quadratmeter angestiegen.

Abb. 21 Wohnungen nach Gebäudetyp 2018, Quelle: NBank/LSN



Entsprechend des hohen Anteils an Einfamilienhäusern haben 83 % der Wohnungen vier oder mehr Räume. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen sind dagegen selten. Stellt man diese Zahlen den Haushaltsgrößen gegenüber, so wird deutlich, dass viele kleine – überwiegend ältere – Haushalte in großen Wohnungen bzw. Häusern leben.

Abb. 22 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2018, Quelle: NBank/LSN

### Entwicklung des Wohnraums

Auch in den vergangenen Jahren (2012 bis 2018) sind vor allem neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. Allein im Jahr 2017 wurden vergleichsweise viele neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und damit – ebenso wie auch im Jahr 2014 – viele Wohnungen mit drei bis vier Zimmern fertiggestellt (vgl. Abb. 23 und Abb. 24). Insgesamt wurden zwischen 2012 und 2018 jedoch mehr als doppelt so viele Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern (153 Wohnungen) als kleinere Wohnungen (72 Wohnungen) fertiggestellt. Nennenswerte Leerstände sind in der Gemeinde keine vorhanden.

<sup>7</sup> Hier nur Wohnungen in Wohngebäuden

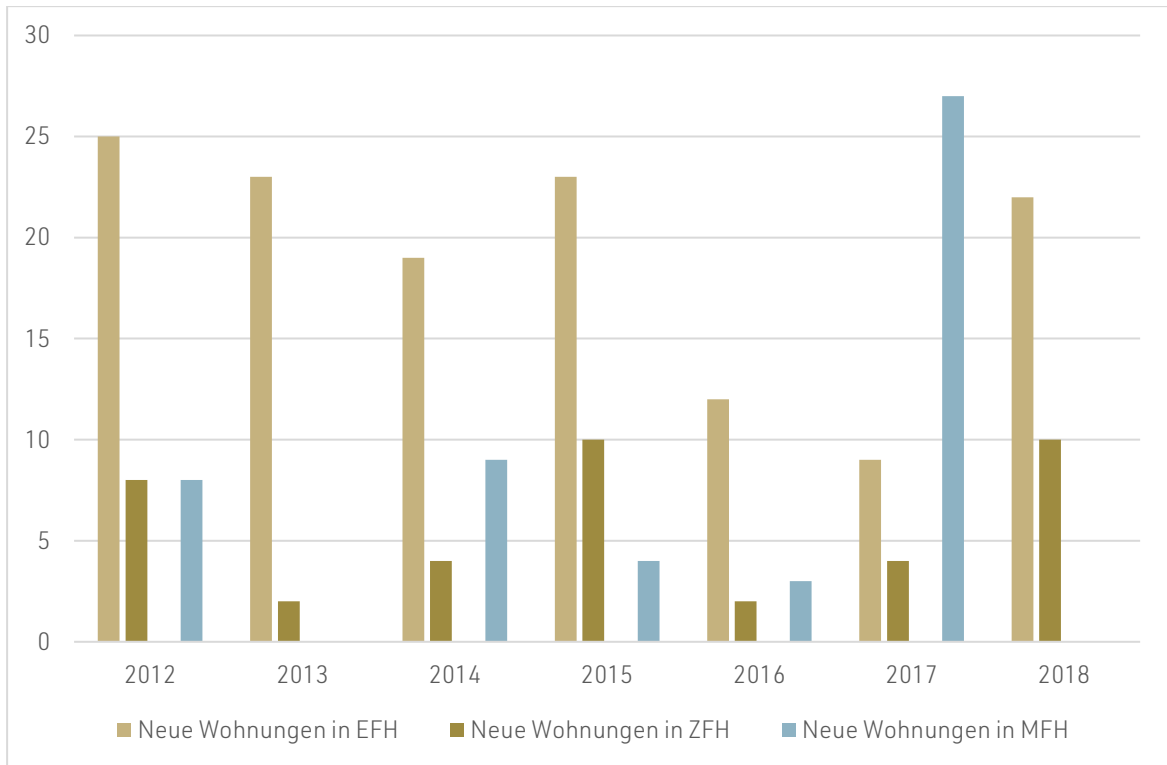


Abb. 23 Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp 2012 – 2018, Quelle: LSN

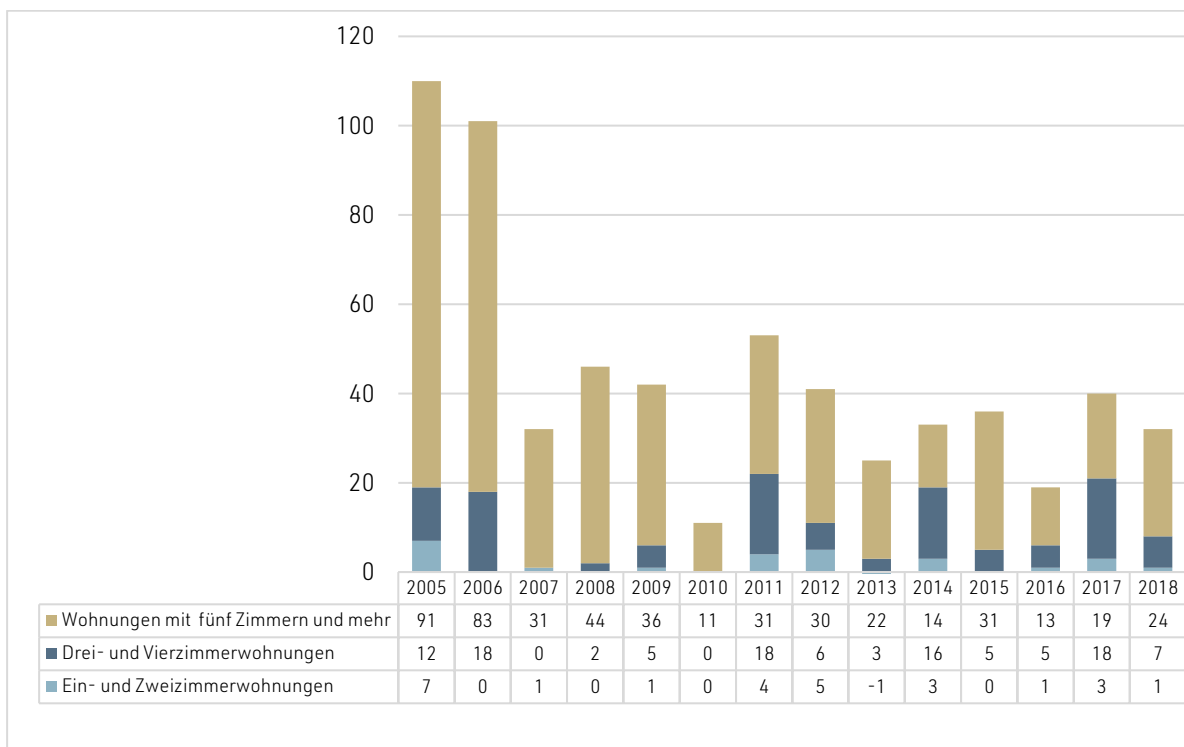


Abb. 24 Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume (2005 – 2018), Quelle: LSN

### Grundstücksverkäufe

Im Vergleich zu Verkäufen von Bestandsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser) spielte der Verkauf von unbebauten Grundstücken in den meisten Gemeinden des Landkreises in den vergangenen Jahren 2018 und 2019 eine geringere Rolle. In den drei größeren Gemeinden (Ritterhude, Schwanewede und Lilienthal) wechselten zwischen 230 und 270 Bestandsimmobilien den Eigentümer, während der Verkauf unbebauter Grundstücke deutlich unter diesem Umfang blieb (vgl. Abb. 25).

Auch in den Vorjahren waren in Ritterhude vergleichsweise weniger unbebaute Grundstücke verkauft als in den übrigen Gemeinden des Landkreises (vgl. WRVK S.24, Abb. 26).

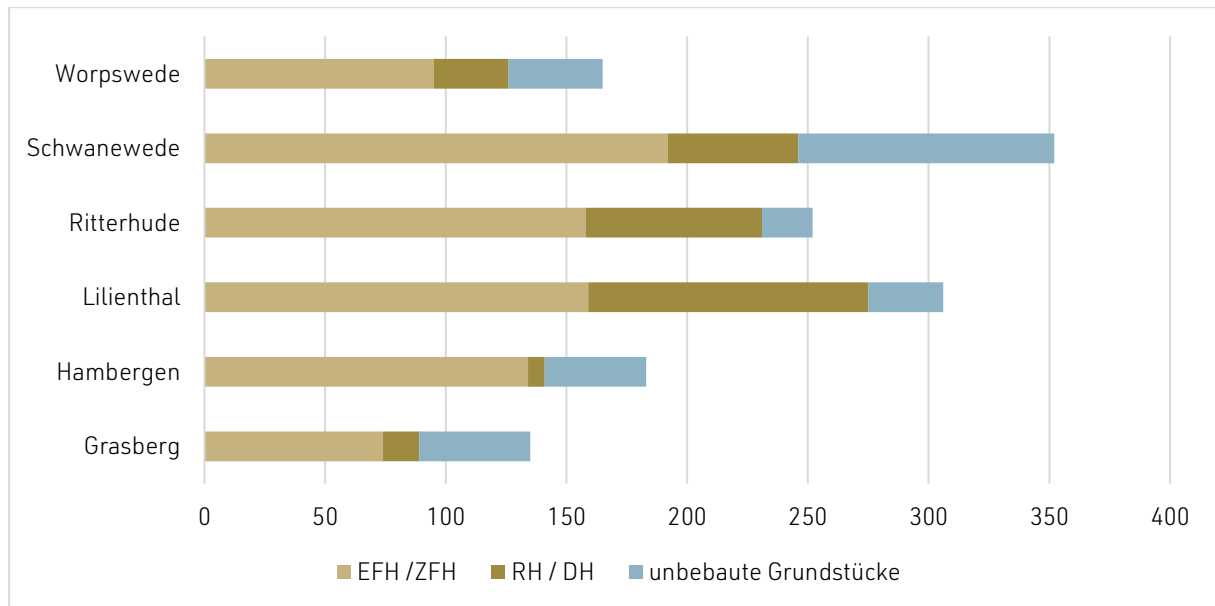


Abb. 25 Verkauf von Einfamilienhäusern und Grundstücken 2018/2019 im Vergleich, Quelle: WRVK, S. 24 und Grundstücksmarktbericht 2020

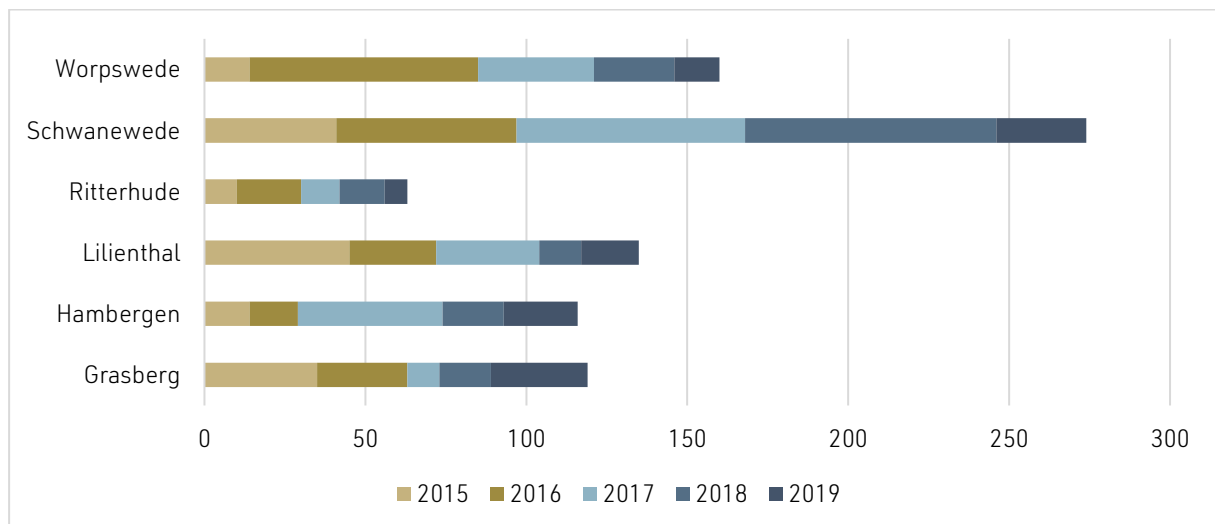


Abb. 26 Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke 2015-2019 im Vergleich, Quelle: WRVK, S. 24 und Grundstücksmarktbericht 2020

## Grundstücks- und Immobilienpreise

Trotz steigender Kaufpreise von Immobilien unterlagen die mittleren Grundstückspreise nur vergleichsweise geringen Preissteigerungen. In Ritterhude liegen sie im mittleren Preisniveau bei durchschnittlich rund 160 €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten).

Verglichen mit anderen Gemeinden der Region Bremen (Bereich des Kommunalverbunds Niedersachsen / Bremen e.V.) lagen die Preise von Eigenheimen (Bestand und Neubau) sowie von Bestandswohnungen im südlichen Landkreis Osterholz im Jahr 2015 etwa im Durchschnitt der Region oder leicht darunter. Allein die Preise von Neubauwohnungen waren mit rund 2.500 €/m<sup>2</sup> bereits im Jahr 2015 überdurchschnittlich hoch (vgl. Wohnungsmarktbericht) und sind seither auf durchschnittlich rund 3.200 €/m<sup>2</sup> gestiegen (vgl. Gutachterausschuss). Insgesamt waren in diesem Segment zwischen 2011 und 2019 die größten Preissteigerungen von rund 81 % zu verzeichnen. Auch Bestandswohnungen und -eigenheime verzeichneten Preissteigerungen von 52 bis 55 %, während Eigenheime im Neubau den geringsten Preissteigerungen von rund 48 % unterlagen.

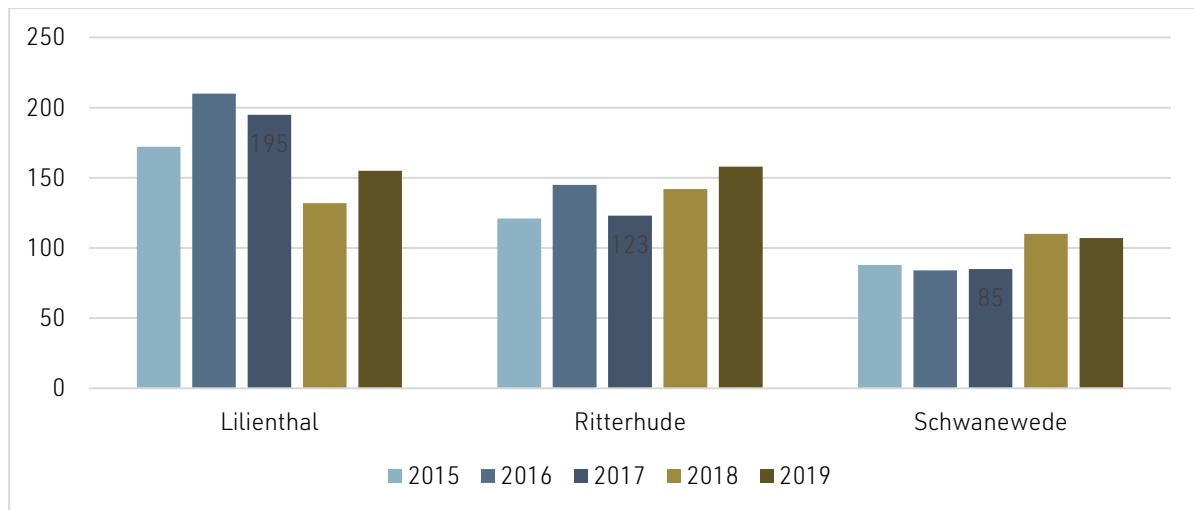


Abb. 27 Unbebaute Grundstücke: mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten, Quelle: WRVK, S. 24 und Grundstücksmarktbericht 2020

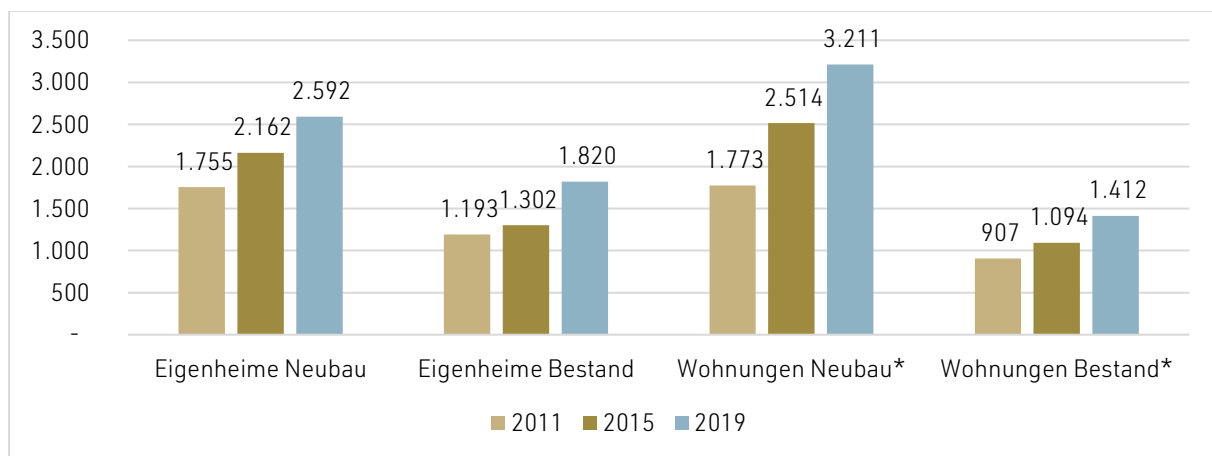
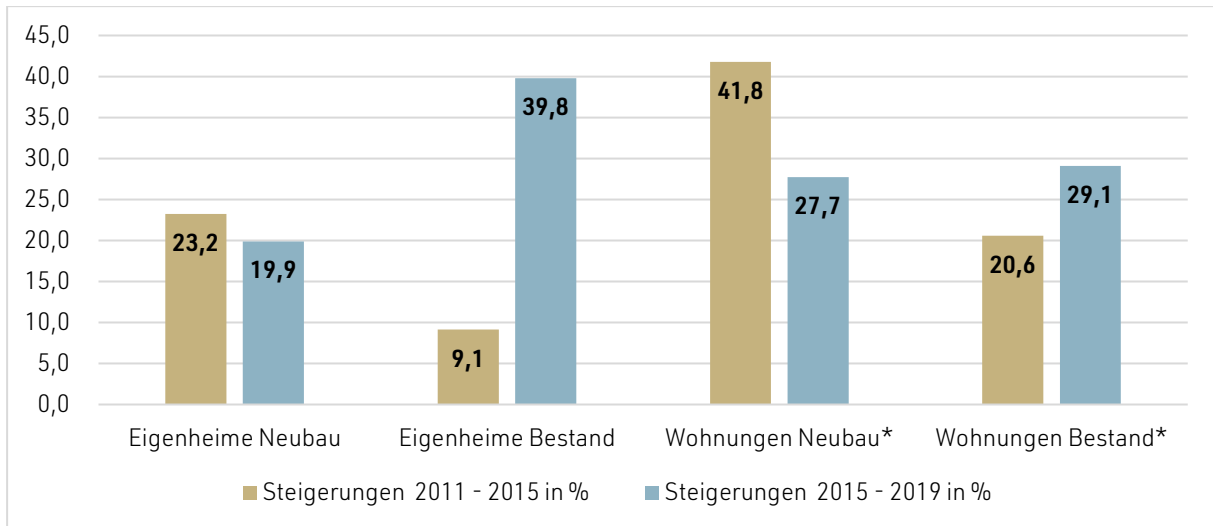


Abb. 28 Entwicklung der Kaufpreise im Verdichtungsraum des Landkreises Osterholz, Quelle: Grundstücksmarktberichte 2012, 2016, 2020



\*2019 nicht mehr unterteilt in Verdichtungsraum und ländlichen Raum, da ca. 86 % der Kauffälle dort liegen

Abb. 29 Preissteigerungen, Quelle: Grundstücksmarktberichte 2012, 2016, 2020

### Miethöhen

Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Angebotsmiete nettokalt mit 6,53 € (Median) über dem aktuellen Mietniveau für geförderte Mietwohnungen in Ritterhude (gemäß Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV: aktuell Mietstufe II: 5,80 € für Haushalte mit geringem Einkommen und 7,20 € für Haushalte mit mittlerem Einkommen). Seither sind die mittleren Angebotsmieten um fast 20 % auf 7,82 € / m<sup>2</sup> gestiegen und liegen damit auch über dem Mietniveau für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Es wird demnach zunehmend schwieriger für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen adäquaten Mietwohnraum in Ritterhude zu finden, zumal die Gemeinde nicht über geförderte Wohnungen verfügt.

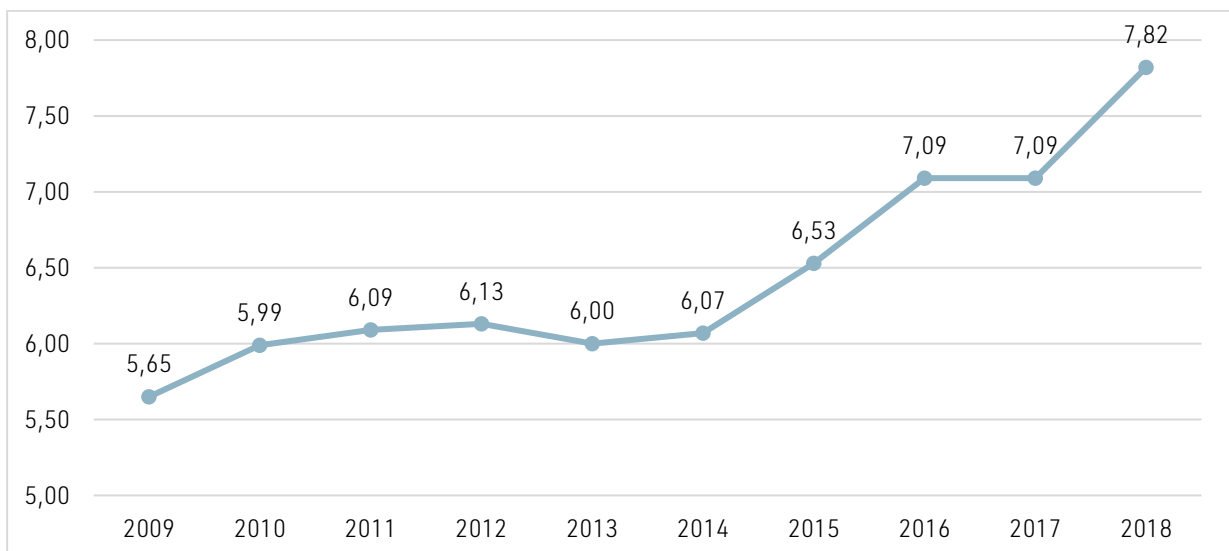


Abb. 30 Entwicklung der Angebotsmieten 2009 - 2018 (nettokalt), Quelle: NBank

## Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenpotenziale

In Ritterhude befinden sich gegenwärtig die folgenden Flächen in der Entwicklung bzw. Planung:

- Alt-Ritterhude: Konversion einer ehemals gewerblichen Fläche An der Untermühle: 22 Wohneinheiten in Reihenhäusern
- Lesumstotel:
  - Umnutzung einer ehemals gewerblichen Fläche Am Weißen Rieden: 17 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern
  - Umnutzung einer ehemaligen Hofstelle Am Weißen Rieden: 11 Wohneinheiten in Einzelhäusern

Dabei handelt es sich ausschließlich um ehemals gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes, die wohnbaulich entwickelt werden. Neue Fläche am Siedlungsrand werden dadurch nicht in Anspruch genommen.

Daneben verfügt die Gemeinde Ritterhude über verschiedene, im FNP dargestellte Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich sowie kleinere Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsbereiche.

Die größten Flächennutzungsplanpotenziale (insgesamt rund 12 ha) befinden sich an den Ortsrändern von Lesumstotel außerhalb des raumordnerisch festgelegten zentralen Siedlungsbereichs und der Standorte mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (vgl. Abb. 5, Kap. 2.2). Eine Entwicklung dieser Flächenpotenziale ist daher zum aktuellen Zeitpunkt raumordnerisch nicht zielführend und daher unwahrscheinlich.

Weitere Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan befinden sich in Ritterhude am nördlichen Siedlungsrand, innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs sowie in Ihlpohl innerhalb der als Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegten Fläche (insgesamt rund 9 ha). Allerdings stehen auch diese Flächen aktuell nicht im Fokus kurz- bis mittelfristiger wohnbaulicher Entwicklungen, da die Gemeinde die Strategie verfolgt, die wohnbauliche Entwicklung auf den Innenbereich zu konzentrieren. Hierfür stehen aktuell verschiedene Flächen (südlicher Mühlenberg, Bergolingelände) mit einer Flächengröße von insgesamt 7 ha zur Verfügung, auf denen mit einer angenommenen Dichte von rund 30 WE / ha ca. 210 Wohneinheiten entstehen können. Berücksichtigt man zudem, dass ein Großteil der neuen Wohneinheiten (erfahrungsgemäß bis zu 50 %) im Siedlungsbestand entsteht und dass ggf. weitere Potenziale in der zweiten Reihe der Riesstraße möglich sind, so kann dem voraussichtlichen Wohnungsbedarf auch in den nächsten Jahren ohne weitere größere Flächenentwicklungen am Siedlungsrand begegnet werden.

### 4.3 Betreuung, Bildung, ärztliche Versorgung

Die Gemeinde Ritterhude ist gut mit unterschiedlichen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ausgestattet. Kitas, Grundschulen und weitere Einrichtungen (z.B. Sportvereine, freiwillige Feuerwehr) konzentrieren sich in den Ortsteilen in räumlicher Nähe zueinander. Die Gebäude sind in der Regel in gutem Zustand, die Außenanlagen gepflegt. Alle Ortsteile verfügen über Kindertageseinrichtungen, die größeren Ortsteile über eine Grundschule. Darüber hinaus gibt es in einigen Ortsteilen (Platjenwerbe, Lesumstotel) Dorfgemeinschaftshäuser, in allen Ortsteilen einen Sportverein sowie eine freiwillige Feuerwehr. Verschiedene Spielplätze sind dezentral im Gemeindegebiet verteilt. Im Ortsteil Alt-Ritterhude befindet sich Am Großen Geeren ein Jugendfreizeitheim sowie ein Schulzentrum mit allen Schulformen und einer gymnasialen Oberstufe. Nahe gelegene Schulen in Bremen können nur in begründeten Ausnahmefällen und auf Antrag durch Ritterhuder Schülerinnen und Schüler besucht werden.

#### Kindertagesstätten

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über elf Kindertagesstätten (Kitas) in der Trägerschaft der Gemeinde, des DRK, der Lebenshilfe oder der Johanniter. In den kleineren Ortsteilen liegen die Kindertagesstätten in der Regel in der Nähe des Dorfgemeinschaftshauses, eines Sportvereins oder der freiwilligen Feuerwehr, so dass alle Ortsteile außerhalb von Ritterhude über einen Mittelpunkt sozialer Einrichtungen verfügen.

Aktuell (Stand 01.08.2020) werden in den Kindertagesstätten und in der Kindertagespflege 675 Kinder betreut, davon rund ein Viertel unter drei Jahren (168 Kinder) und 507 Kinder über drei Jahre. Während die Gruppengröße der unter Dreijährigen in allen Einrichtungen bei 10 Kindern liegt, variiert die Gruppenstärke für die Ü3-Gruppen in den einzelnen Kindertageseinrichtungen und liegt zwischen 15 (Waldgruppe) und 24 Kindern pro Gruppe.

Zurzeit wird ein Teil der Kinder bis mittags (13.00/14.00 Uhr) betreut. Allerdings nimmt sowohl im Krippen- als auch im Regelbereich der Bedarf an längeren Betreuungszeiten zu. Die Tendenz geht in Richtung Ganztagsbetreuung von 8.00 – 15.00 Uhr. Bislang konnten die Betreuungszeiten immer an den jeweiligen Bedarf angepasst werden.

In den letzten Jahren sind die Kindertagesstätten ständig an die steigenden Bedarfe angepasst worden, so dass die Betreuungsquote der unter Dreijährigen aktuell bei 61 %, die der über Dreijährigen bei 100 % liegt und den Bedarfen entspricht. Allerdings konnten im aktuellen Kita-Jahr (2020/21) nicht alle Wünsche ortsnahe Kinderbetreuung erfüllt werden. Für die Kitas Werschenrege, Stendorf und Platjenwerbe lagen mehr Anmeldungen vor als freie Plätze zur Verfügung standen. Davon betroffen waren insgesamt 20 Kinder. Die Kinder wurden daher in einer Kita in Alt-Ritterhude untergebracht.

Durch vorausschauende Planung und eine aktuelle Bedarfsprognose passt die Gemeinde Ritterhude auch künftig die Kita-Plätze an die tendenziell steigenden Bedarfe an. Die Abstimmung zwischen dem Sachgebiet Bau, Planung und Umwelt sowie dem Sachgebiet Bildung, Kultur und Freizeit ist insbesondere im Hinblick auf die Erschließung neuer Baugebiete wichtig und gegeben.

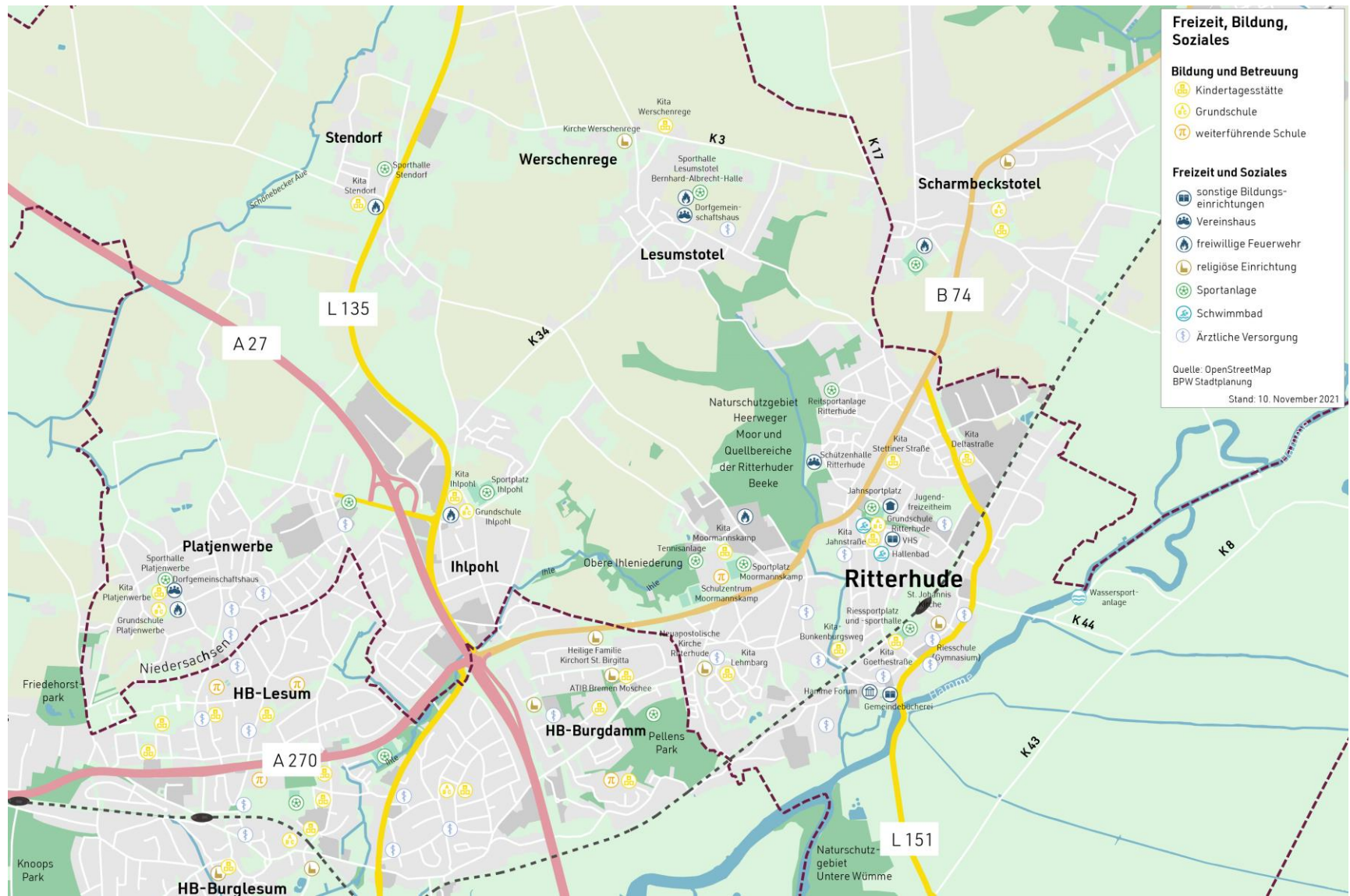


Abb. 31 Soziale und Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung, Quelle: OHZ-Navigator, Gemeinde Ritterhude; Kartengrundlage: OpenStreetMap, eigene Darstellung

## Grundschulen

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über drei Grundschulen (vgl. Abb. 31) und ein Schulzentrum mit gymnasialer Oberstufe. Die drei Grundschulen befinden sich in den drei größeren Ortsteilen Alt-Ritterhude, Ihlpohl und Platjenwerbe. Während die Grundschule Ritterhude eine Ganztagsbetreuung anbietet, sind die Grundschulen Ihlpohl und Platjenwerbe verlässliche Halbtagsgrundschulen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Grundschulen befindet sich in Platjenwerbe eine Mittagsbetreuung (bis 15.00 Uhr) und in Ihlpohl ein Hort (bis 16.00 Uhr). Aktuell nehmen in Ihlpohl rund 23 % der Eltern von Grundschulkindern und in Platjenwerbe rund 31 % der Eltern eine Nachmittagsbetreuung in Anspruch.

Die Entwicklung der Schülerzahlen schwankte in den einzelnen Schulen unterschiedlich stark:

- In der vier- bis fünfzügigen Grundschule Ritterhude lag die Schwankung bei 72 Kindern (drei Klassenstärken). Die höchste Schülerzahl bestand im Schuljahr 2010/2011 mit 414 Kindern, die geringste Anzahl mit 342 Schülern im Schuljahr 2016/2017. Seither war die Schülerzahl tendenziell steigend. Aktuell besuchen 370 Kinder die Schule. Die Einschulungszahlen sind stabil.
- In der zweizügigen Grundschule Ihlpohl, deren Einzugsbereich auch die Ortsteile Werschenrege und Lesumstotel umfasst, betrug die Schwankung etwa zwei Klassenstärken und lag bei 33 Kindern. Die höchste Schülerzahl bestand im Schuljahr 2008/2009. Seither nahmen die Schülerzahlen kontinuierlich ab und liegen zurzeit bei 138 Schülern. Die Einschulungszahlen der letzten drei Jahre waren stabil und lagen zwischen 33 und 39 Kindern.
- Die ein- bis zweizügige Grundschule Platjenwerbe hatte eine ähnliche Entwicklung der Schülerzahlen wie die Grundschule Ihlpohl, allerdings mit einem Spitzenwert im Schuljahr 2010/2011. Die Schwankungen lagen dort bei 30 Kindern. Allerdings setzte sich im Schuljahr 2015/2016 eine gesamte Klasse der Schule (insgesamt 18 Schüler) aus Schülerinnen und Schülern aus Schwanewede und Bremen zusammen. Ebenso wie die Grundschule Ihlpohl hat die Grundschule Platjenwerbe aktuell mit 112 Schülern ihre niedrigste Schülerzahl. Die Einschulungszahlen der letzten Jahre waren mit 29 bis 30 Kindern stabil.

Die durch Neubaugebiete in Ihlpohl oder Stendorf in der Vergangenheit geringfügig angestiegenen Kinderzahlen konnten demnach von den Grundschulen gut aufgenommen werden. Daher ist davon auszugehen, dass eine moderate Siedlungsentwicklung auch in Zukunft gut von den vorhandenen Bildungseinrichtungen bewältigt werden kann.

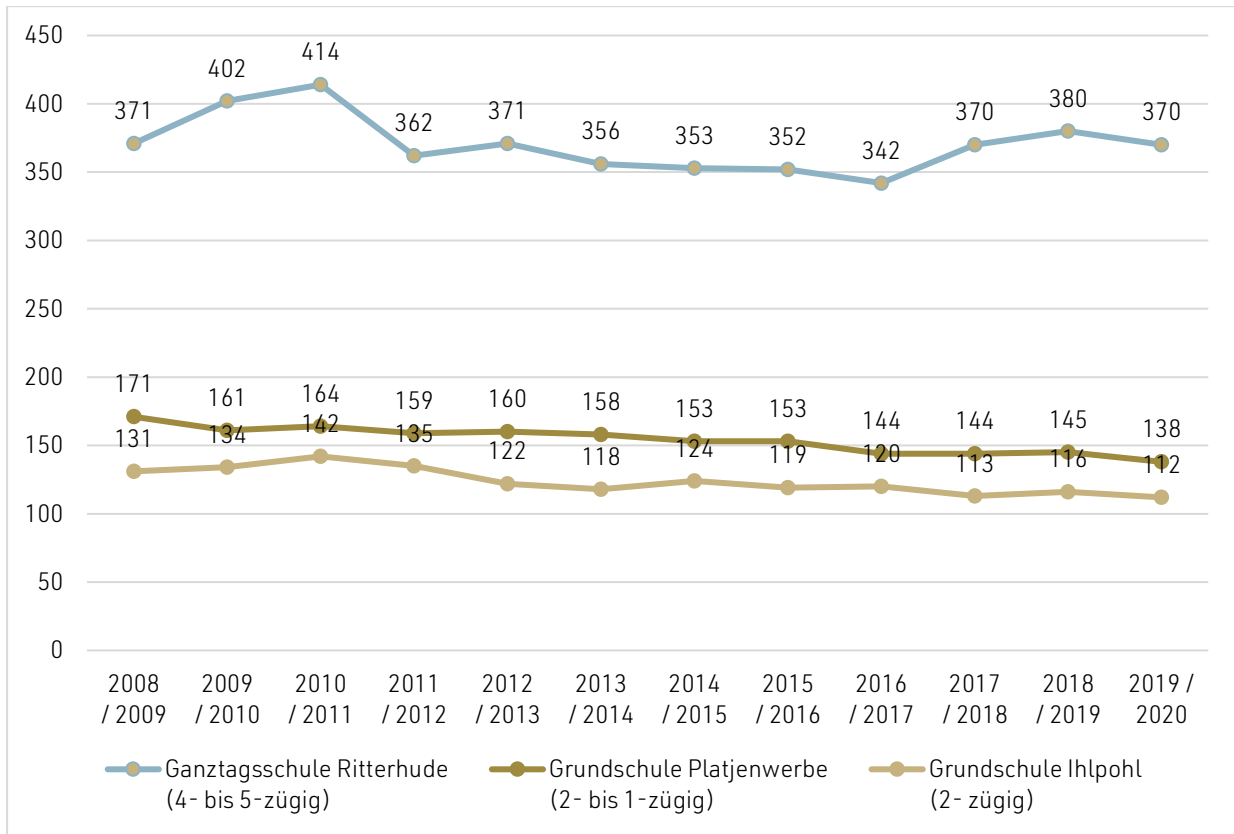


Abb. 32 Entwicklung der Schülerzahlen, Quelle: Gemeinde Ritterhude

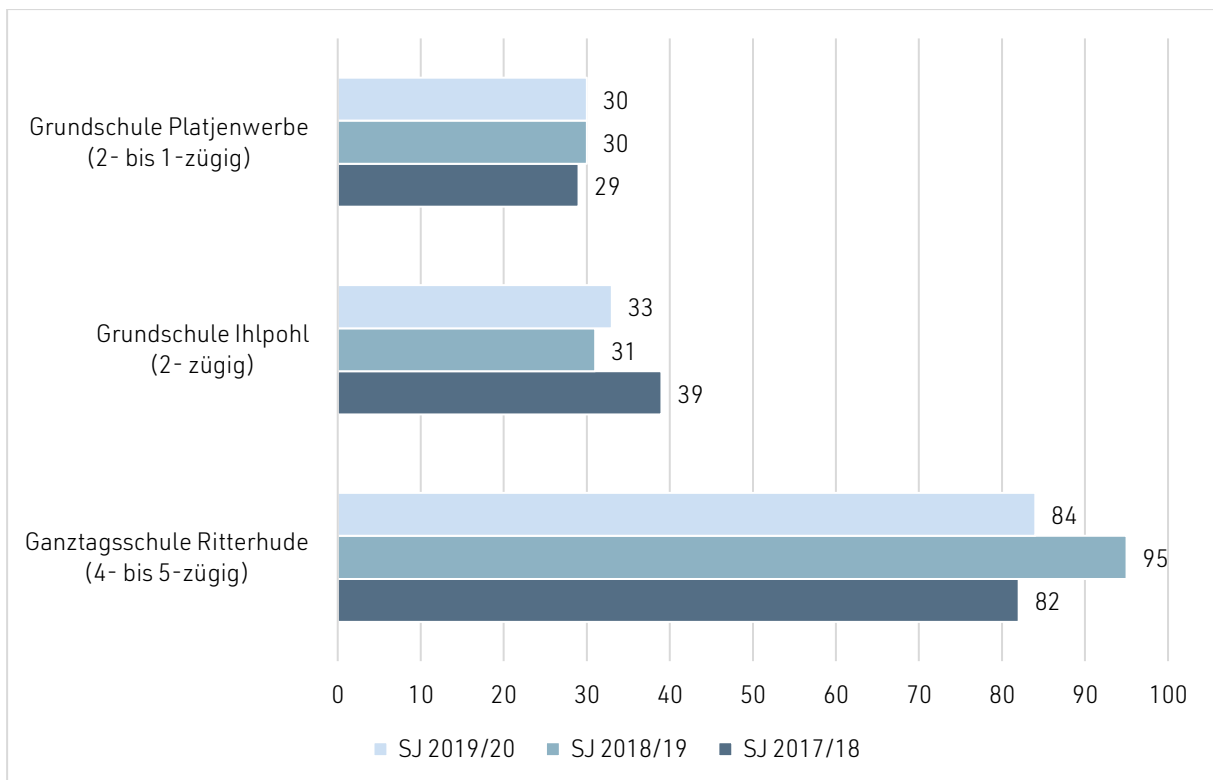


Abb. 33 Entwicklung der Einschulungszahlen nach Schuljahren (SJ), Quelle: Gemeinde Ritterhude

## Weiterführende Schulen

Die Schwankung der Schülerzahlen in den weiterführenden Schulen (Schulzentrum Moormannskamp und gymnasiale Oberstufe Riesstraße) war größer als in den Grundschulen und betrug am SZ Moormannskamp 127 Schüler in der gymnasialen Oberstufe 77 Schüler. Im Schuljahr 2008/2009 verzeichneten beide Schulen die geringste Schülerzahl. Die höchste Schülerzahl erreichten beide Schulen im Schuljahr 2013/2014.

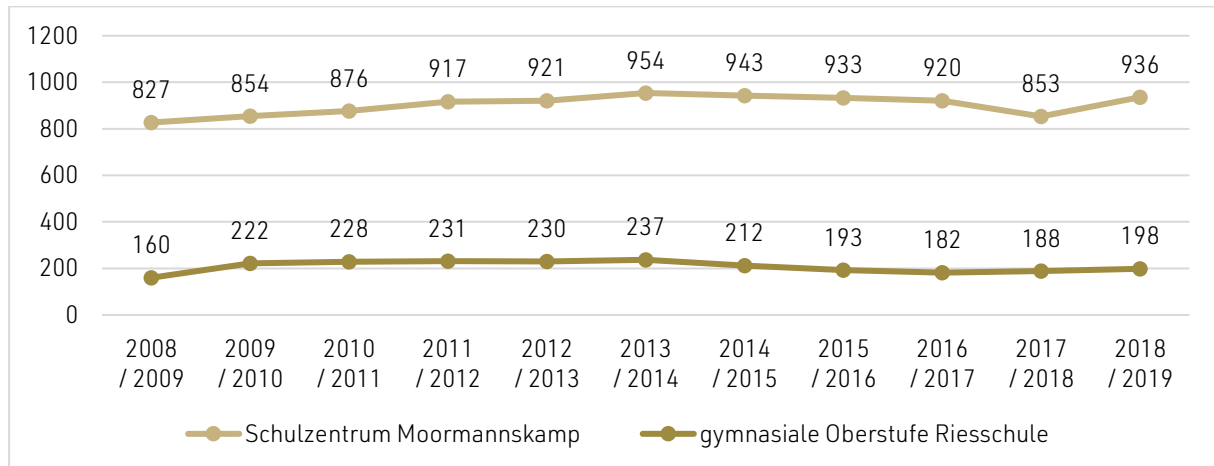


Abb. 34 Entwicklung der Schülerzahlen an den weiterführenden Schulen, Quelle: Gemeinde Ritterhude

## Ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung konzentriert sich in Alt-Ritterhude. Dort befinden sich verschiedene Praxen von Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie unterschiedliche Therapieangebote. Zwei weitere Allgemeinmedizinische Praxen befinden sich in Ihlpohl und Lesumstotel, ein Zahnarzt und eine Apotheke ebenfalls in Ihlpohl (vgl. Abb. 31). Fachärzte sind in Ritterhude keine vertreten, da die kassenärztliche Vereinigung keine Facharztsitze für Ritterhude vergibt. Die Ortsteile Platjenwerbe und Ihlpohl können aufgrund der Nähe zu den benachbarten Bremer Stadtteilen auf eine breitere ärztliche Versorgung zurückgreifen als die zentralen Ritterhuder Ortsteile.

## 4.4 Fazit: Handlungsfeld Wohnen / Siedlungsentwicklung

Ritterhude ist ein nachgefragter Wohnstandort mit anhaltendem, leichtem Bevölkerungswachstum und stabiler Nachfrage, auch nach älteren Immobilien, die sich in gepflegten Wohngebieten ohne nennenswerten Leerstand befinden. Die Wohngebiete sind überwiegend gut mit attraktiven Kindertageseinrichtungen, Sportvereinen, Hausärzten und stellenweise auch dörflichen Treffpunkten und Grundschulen ausgestattet. Jüngere Baugebiete sind kompakt und liegen innerhalb der Siedlungsbereiche. In der Vergangenheit konnten die meist kleineren Baugebiete die vorhandene technische Infrastruktur nutzen und von der sozialen Infrastruktur überwiegend angemessen bewältigt werden.

Lediglich in drei Ortsteilen konnten nicht alle Kinder einen ortsnahen Betreuungsplatz erhalten. In Stendorf ist dies auf das größere Neubaugebiet Im Ortsfeld zurückzuführen, in Werschenrege und Platjenwerbe vermutlich auf den Generationswechsel in den vorhandenen Siedlungsbereichen.

Der kontinuierliche Anstieg von Seniorinnen und Senioren führt zu einer steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen insbesondere im Ortsteil Ritterhude aber zunehmend auch in den kleineren Ortsteilen. Dabei werden nicht nur Geschosswohnungen, sondern auch kleinere Einfamilienhäuser für Senioren nachgefragt. In Ritterhude sind daher auch in den letzten Jahren vermehrt seniorengerechte Wohnungen entstanden. Es fehlen jedoch weiterhin kleinere, bezahlbare Wohnungen auch für jüngere Haushalte mit geringen Einkommen. Gleichzeitig fehlt in Alt-Ritterhude eine offene Begegnungsstätte für Senioren und andere Generationen, die dazu beiträgt soziale Folgen des Alterns (soziale Isolation, Vereinsamung) zu lindern. Auch wohnortnahe Angebote der stationären Palliativversorgung (Hospiz) sind keine vorhanden.

Mit den aktuellen Baugebieten und den größtenteils bereits im Flächennutzungsplan gesicherten Potenzialflächen verfügt die Gemeinde über ausreichende Flächen, um dem Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren gerecht zu werden. Allein auf der Fläche hinter dem Bahnhof können in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungen etwa bis zu 170 neue Wohnungen entstehen. Zudem verfügt die Gemeinde mit dieser Fläche, die sich teilweise im Gemeindeeigentum befindet, und anderen Flächen im Ortskern Ritterhude (Bergolin-Gelände, Volksbank) über Flächenpotenziale, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage gut für den Geschosswohnungsbau und damit auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eignen.

Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern in den kleineren Ortsteilen haben allerdings deutlich gemacht, dass auch dort – wenngleich geringere – Bedarfe nach kleineren Wohnungen vorhanden sind, sowohl durch Seniorenhaushalte, die sich verkleinern aber in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben möchten, als auch durch jüngere Haushalte. Daher ist auch dort bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass kleinere Wohnungen ermöglicht werden.

Stärken	Schwächen
Gepflegte attraktive Wohngebiete, überwiegend mit Nähe zur Infrastruktur (soziale Einrichtungen, tlw. auch Einzelhandel)	Geringer Anteil an kleinen Wohnungen in allen Ortsteilen, der der steigenden Nachfrage nicht gerecht wird
Nachgefragter Wohnstandort mit kontinuierlicher Bevölkerungsentwicklung und stabiler Nachfrage nach älteren Immobilien	Steigende Zahl großer Wohnungen <-> steigende Zahl kleiner Haushalte, Remanenzeffekt
kein Leerstand, auch nicht in peripheren Lagen	wenig preisgünstiger, kein geförderter Wohnraum
Relativ stabile und nur leicht gestiegene Bodenpreise	steigende Immobilienpreise, insbesondere von Neubauwohnungen
steigender Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insbesondere im Ortszentrum	Geringe Bevölkerungsdichte durch hohe durchschnittliche Wohnfläche / Kopf (ca. 52 m <sup>2</sup> ) und große Grundstücke
Kompakte neue Baugebiete, die von der sozialen Infrastruktur gut bewältigt werden konnten	Stellenweise disperse Siedlungsstruktur durch ältere Baugebiete
Vorrangige Innenentwicklung, ausreichende Wohnbauflächenpotenziale	Keine fachärztliche Versorgung aufgrund der Sitzvergabe der Ärztekammer
Attraktive Kindertagesbetreuungs- und Bildungseinrichtungen in zentralen Lagen der Ortsteile	Gerings Ganztagsbetreuungsangebot in den Grundschulen Platjenwerbe und Ihlpohl
Stabile und bedarfsgerechte Auslastung der Kindertagesbetreuungs- und Bildungseinrichtungen	Keine vollständige wohnortnahe Kinderbetreuung (aktuell: Platjenwerbe, Stendorf, Werschenrege)

## Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Die Analyse zeigt, dass die Handlungsempfehlungen aus dem Handlungsfeld „Wohnen“ (vgl. Kap. 13, Anlage) nach wie vor eine hohe Relevanz besitzen. So ist die Nachfrage nach kleineren, seniorenge-rechten und barrierefreien Wohnungen ungebrochen. Dementsprechend müssen die Bemühungen der Gemeinde fortgesetzt werden, Geschosswohnungsbau in der Gemeinde zu entwickeln. Da die Akzeptanz für die Inanspruchnahme neuer, ergänzender Wohnbauflächen im Außenbereich gering bleibt und angesichts der hohen landschaftsräumlichen Qualitäten schwer umsetzbar ist, bleibt auch der Vorrang der Innenentwicklung ein wichtiges Ziel. Das Thema Klimaschutz besitzt ebenfalls nach wie vor eine hohe Relevanz. Allerdings ist aufgrund von steigenden Mieten und Immobilienpreisen die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum gestiegen. Darüber hinaus wurde deutlich, dass kleine Wohnungen auch in den kleineren Ortsteilen nachgefragt sind, so dass der Fokus der Entwicklung von Geschosswohnungen nicht mehr nur auf Alt- Ritterhude liegen sollte.

## 5 Wirtschaft und Beschäftigung

### Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß RROP sind die Gemeinden aufgefordert, „die für eine wirtschaftliche Entwicklung und die Bewältigung des Strukturwandels erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe [...] in allen Gemeinden bedarfsgerecht“ bereitzustellen. Die Gebiete sollen qualitativ und grün gestaltet werden (vgl. RROP 2.3. Ziffer 14). Die Nutzung brach liegender Gewerbeflächen hat Vorrang (vgl. RROP 3.3 Ziffer 02). Die Stadt Osterholz-Scharmbeck und die Gemeinde Ritterhude sollen sich im Bereich des Gewerbegebietes abstimmen (vgl. RROP 2.3 Ziffer 15). Auch die Entwicklung von Standorten der gewerblichen Wirtschaft ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als zentrale Siedlungsgebiete und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte und Ortsteile auszurichten (vgl. RROP 2011, Kap. 2.3 Ziffer 03).

Da weite Bereiche des Landkreises Osterholz über hohe landschaftsräumliche Qualitäten verfügen, die mit einer gewerblichen Nutzung konkurrieren, wird im geltenden RROP darauf hingewiesen, dass es im Einzelfall bereits „aufgrund der Bedeutung der ‚Vorranggebiete industrielle Anlagen und Gewerbe‘ für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und in Ermangelung anderer vernünftiger Alternativen“ zu einer Abwägung zugunsten von Industrie und Gewerbe kam (vgl. Begründung zu Kap. 2.3, Ziffer 14 RROP Landkreis Osterholz).

#### Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz

Das dem aktuellen RROP zugrunde liegende „Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Osterholz“ aus dem Jahr 2004 wurde im Jahr 2018 durch das „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz“ fortgeschrieben, das in das Gemeindeentwicklungskonzept einfließt. Gegenstand des Gutachtens war die Abschätzung von qualitativen und quantitativen Anforderungen sowie darauf aufbauend eine Prognose der Gewerbeflächenbedarfe bis zum Zieljahr 2030. Diese wurde dem Flächenangebot sowie möglichen Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Für die einzelnen Gemeinden des Landkreises wurde daraus der Bedarf zusätzlicher Gewerbeflächen abgeleitet. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden eine Grundlage der unten beschriebenen Gewerbeflächenbedarfe und qualitativen Nachfrage sowie der Bewertung möglicher Flächenpotenziale.

## 5.1 Gewerbliche Entwicklungstrends

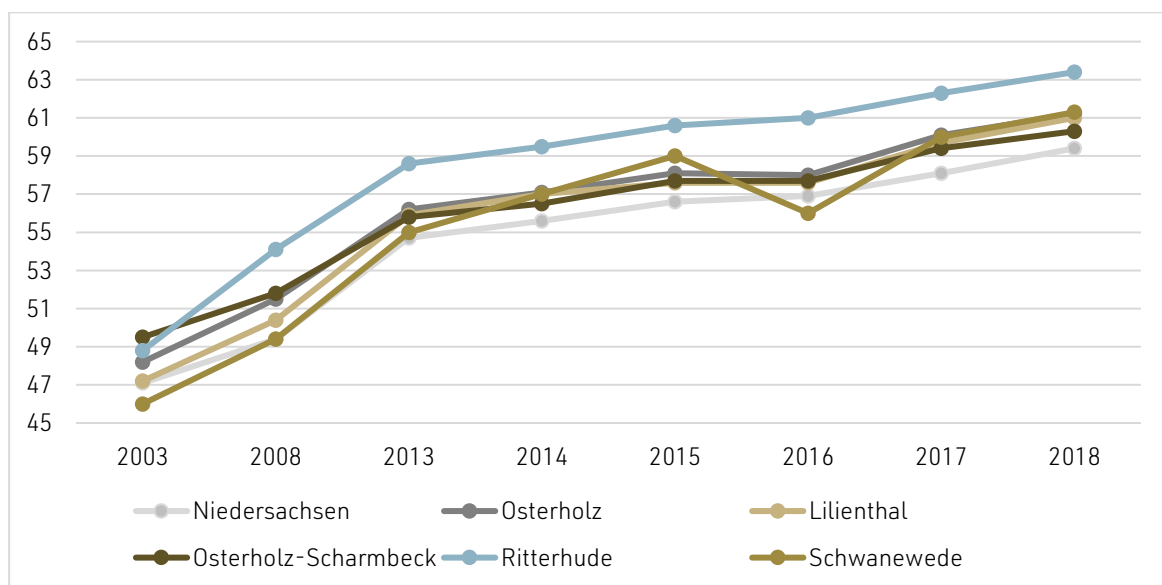
### Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Osterholz ist aufgrund der räumlichen Verflechtung eng verknüpft mit der ökonomischen Entwicklung der Region Bremen. Dabei verfügt die Gemeinde Ritterhude neben der Nähe zu Bremen über weitere Standortvorteile, wie die Nähe zur Bundesautobahn 27, die Lage an der Bahnlinie zwischen Bremen und Bremerhaven sowie eine hohe Wohnqualität im „Grünen“. Im Jahr 2018 lagen die Gewerbesteureinnahmen (netto) mit 454 € je Einwohner im Landesdurchschnitt (vgl. LSN). Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde zeigt sich insbesondere an den Indikatoren Beschäftigung und Arbeitslosigkeit, Zahl und Entwicklung der Arbeitsplätze sowie Pendlerverflechtungen und Nachfrage nach Gewerbeflächen.

### Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist seit 2006 kontinuierlich gestiegen (vgl. Abb. 37). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Beschäftigungsquote<sup>8</sup> zugenommen hat. Im Vergleich zu benachbarten Gemeinden, dem Landkreis und dem Bundesdurchschnitt hatte und hat Ritterhude eine überdurchschnittlich hohe Beschäftigungsquote von 63,4 %.

Im Durchschnitt des Jahres 2019 waren in Ritterhude 285 Personen arbeitslos gemeldet. Gegenüber 2007 ist die Arbeitslosigkeit damit um rund 33 % zurückgegangen, in den letzten Jahren jedoch weitestgehend konstant geblieben (vgl. Abb. 36). Die Arbeitslosenquote im Landkreis Osterholz lag im Februar 2020 bei 3,4 %, im Februar 2021 bei 3,8 %. (vgl. Bremen: 11,6 %, Deutschland 6,3 %) (Quelle: Arbeitsagentur). Eine aktuelle gemeindliche Arbeitslosenquote liegt nicht vor.



<sup>8</sup>Für die Berechnung des Indikators "Beschäftigungsquote in %" wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 15 bis unter 65 Jahren am Wohnort (30.06.) an der gleichaltrigen Wohnbevölkerung am 31.12. des Vorjahres dividiert und mit 100 multipliziert.

Abb. 35 Beschäftigungsquote in %, Quelle: LSN

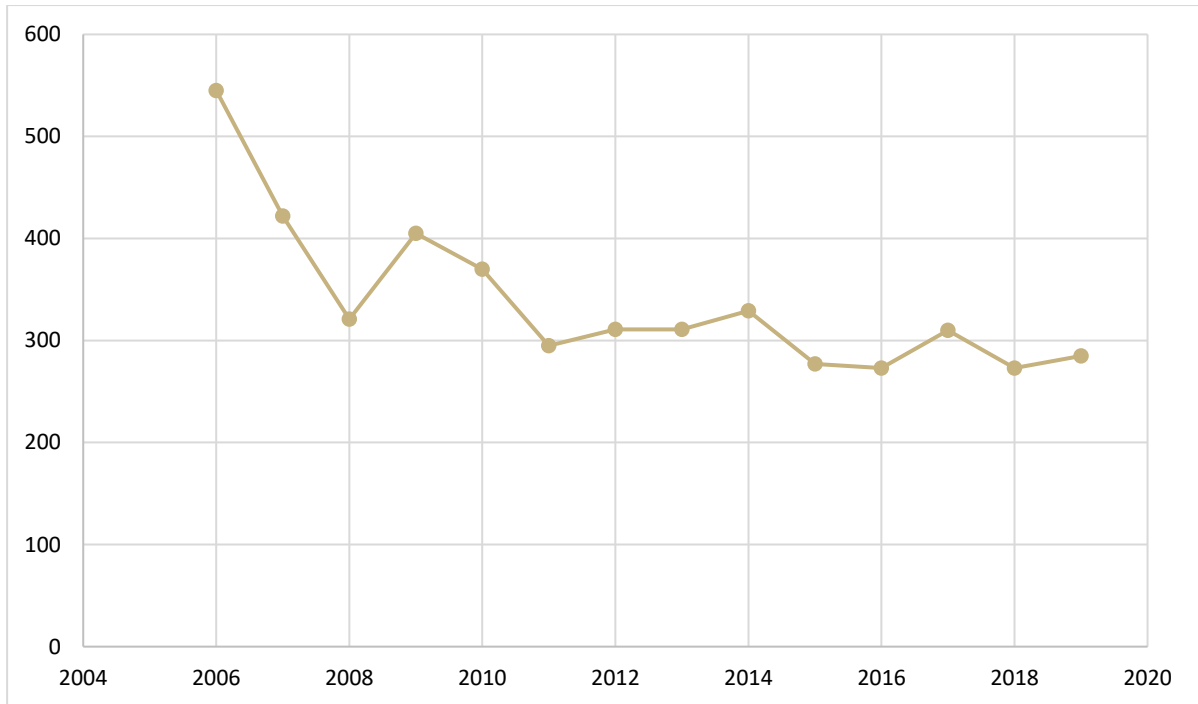


Abb. 36: Entwicklung Arbeitslosenzahl in Ritterhude, Quelle: Regionalmonitoring Kommunalverbund, Agentur für Arbeit

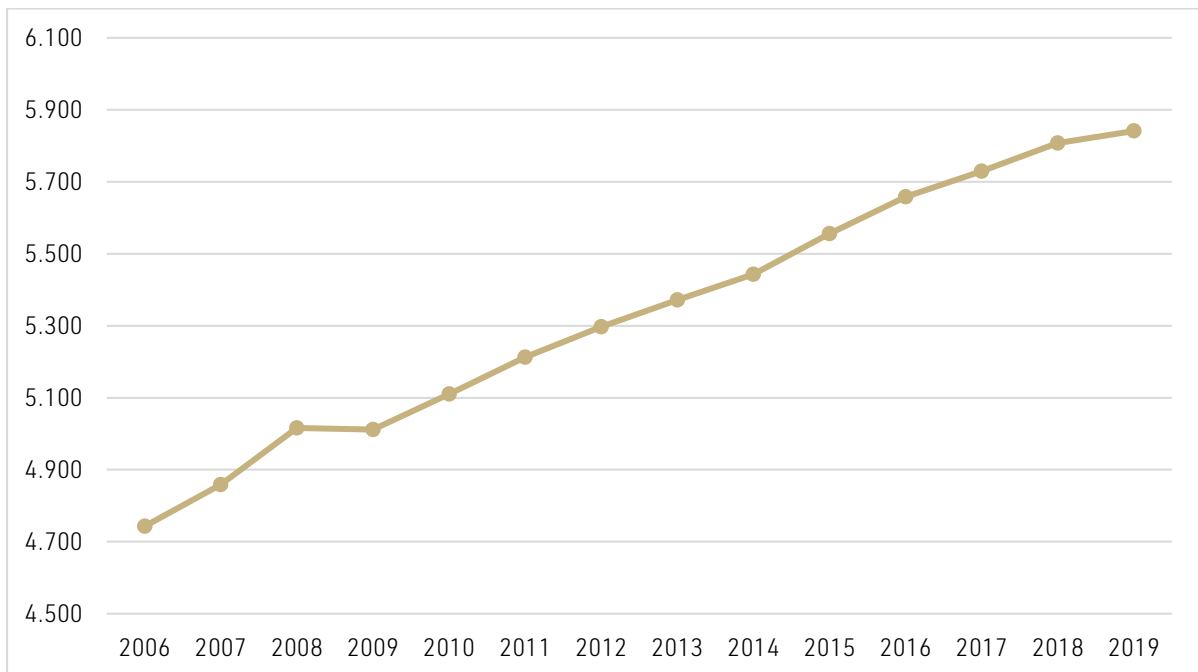


Abb. 37 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, Quelle: Regionalmonitoring Kommunalverbund, LSN

### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort / Wirtschaftsstruktur

In der Gemeinde Ritterhude waren im Jahr 2019 insgesamt 3.534 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Quelle: Strukturdaten der Gemeinde). Dies ist eine Steigerung um rund 13 % gegenüber 2006 (vgl. Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2008), allerdings ein Rückgang um 3,6 % gegenüber 2011. Im gleichen Zeitraum (2011 – 2019) ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Osterholz um rund 20 % gewachsen (Datengrundlage LSN, Revision im Jahr 2017).

Gleichzeitig verlief die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Ritterhude insbesondere seit 2015 weniger dynamisch als in anderen Gemeinden (vgl. Abb. 39). Dies ist auch dadurch begründet, dass in den letzten Jahren kaum neue Gewerbeflächen entwickelt wurden und daher Ansiedelungsanfragen durch Unternehmen nicht nachgekommen werden konnte.

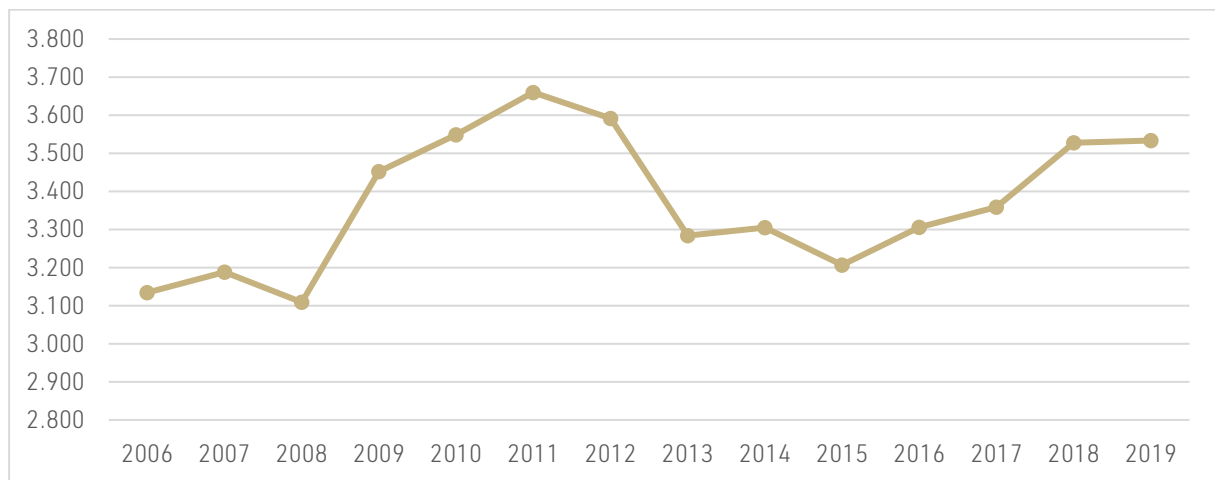


Abb. 38 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort 2006-2019, Quelle: Regionalmonitoring Kommunalverbund, ab 2016 LSN

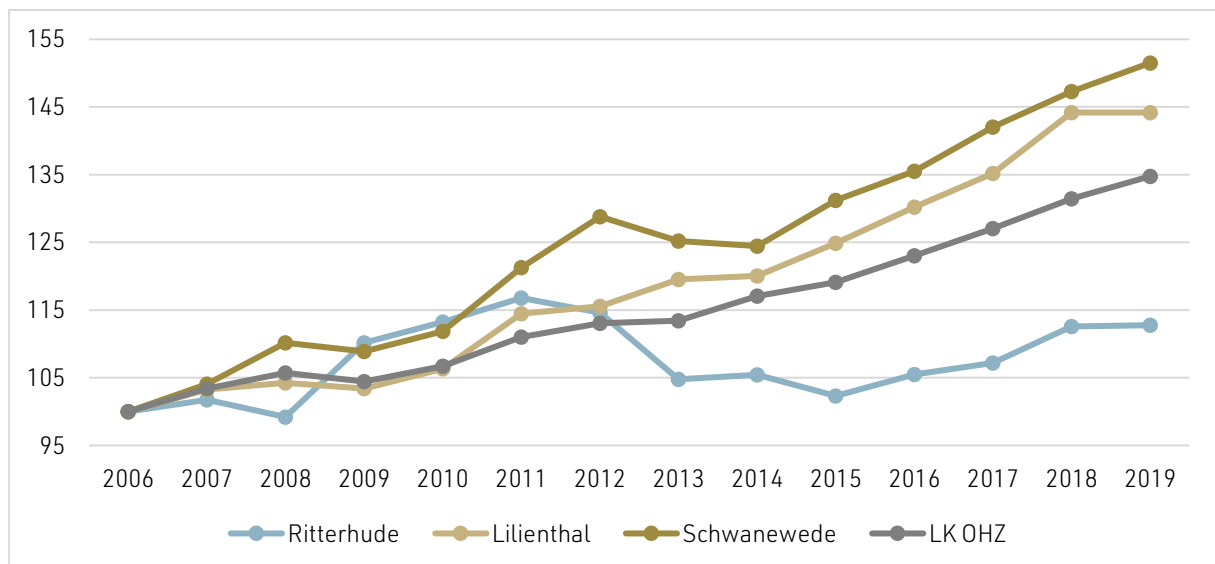


Abb. 39 Entwicklung Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Index: 2006 = 100), Quelle: Regionalmonitoring Kommunalverbund, ab 2016 LSN

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ritterhude sind zum größten Teil im Dienstleistungsbereich tätig (rund 1.370 Beschäftigte). Von diesen Personen arbeiten 53 % im Bereich Unternehmensdienstleistungen und 47 % im Bereich öffentliche und private Dienstleistungen. Etwa ähnlich hoch sind die Arbeitsplatzzahlen mit jeweils rund 1.100 Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“ und „Produzierendes Gewerbe“<sup>9</sup>. Obwohl es in Ritterhude noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe gibt, spielt die Landwirtschaft für die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung keine Rolle.

Im Vergleich mit den benachbarten Gemeinden und mit dem Landkreis verfügt die Gemeinde Ritterhude über verhältnismäßig viele Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Bereich von Unternehmensdienstleistungen. Hingegen ist der Bereich öffentliche und private Dienstleistungen unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Abb. 40).

In fast allen Wirtschaftsbereichen hat die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 10 % und 15 % zugenommen. Allein im Bereich der bereits im Jahr 2015 überdurchschnittlich vertretenen Unternehmensdienstleistungen fand nur ein verhaltenes Wachstum von rund 2 % in der Gemeinde statt (vgl. Abb. 41 auf der nächsten Seite).

Während sich die Zahl der Arbeitsplätze positiv entwickelt hat, ist die Anzahl der Betriebe zwischen 2006 und 2015 im Vergleich zu benachbarten Gemeinden und der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck stärker zurück gegangen, obwohl Ritterhude mit 37 Betrieben je 1.000 Einwohner (gegenüber Schwanewede mit 32 Betrieben und Lilienthal mit 40 Betrieben) im Jahr 2015 etwa durchschnittlich viele Betriebe aufwies.

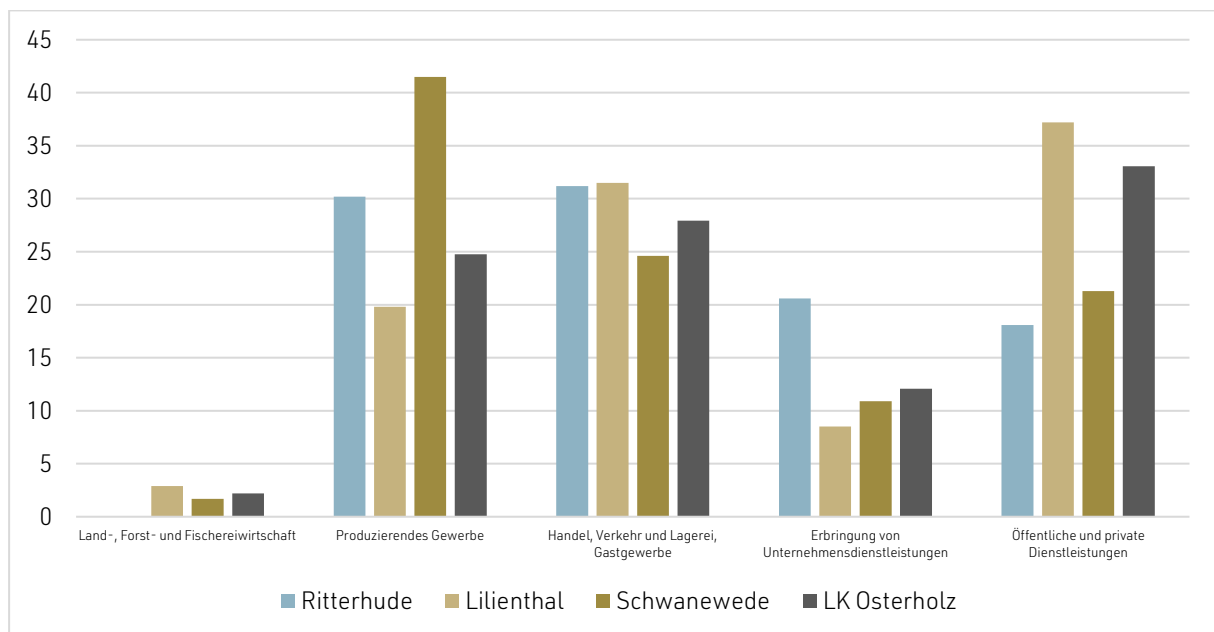


Abb. 40 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in % im Vergleich (2019),  
Quelle: LSN

<sup>9</sup> Dabei handelt es sich um die Branchen: Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen, Baugewerbe.

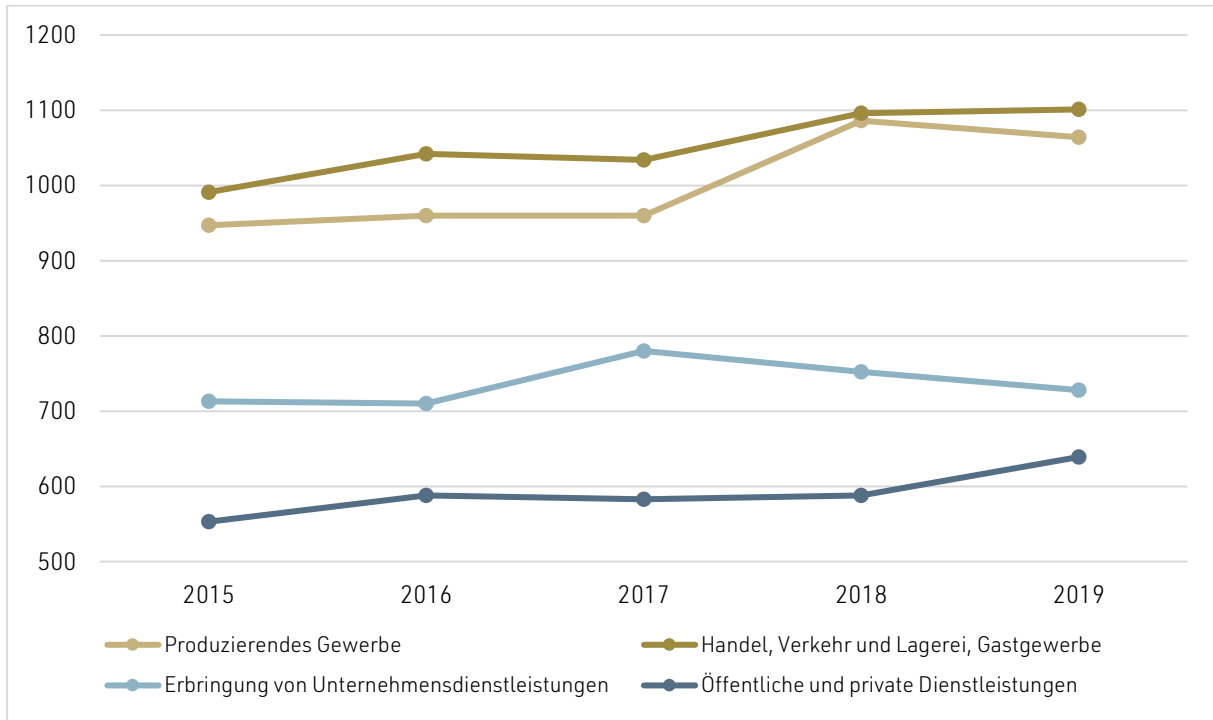


Abb. 41 Entwicklung der Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen, ohne Landwirtschaft, Quelle: LSN, Stand 2019

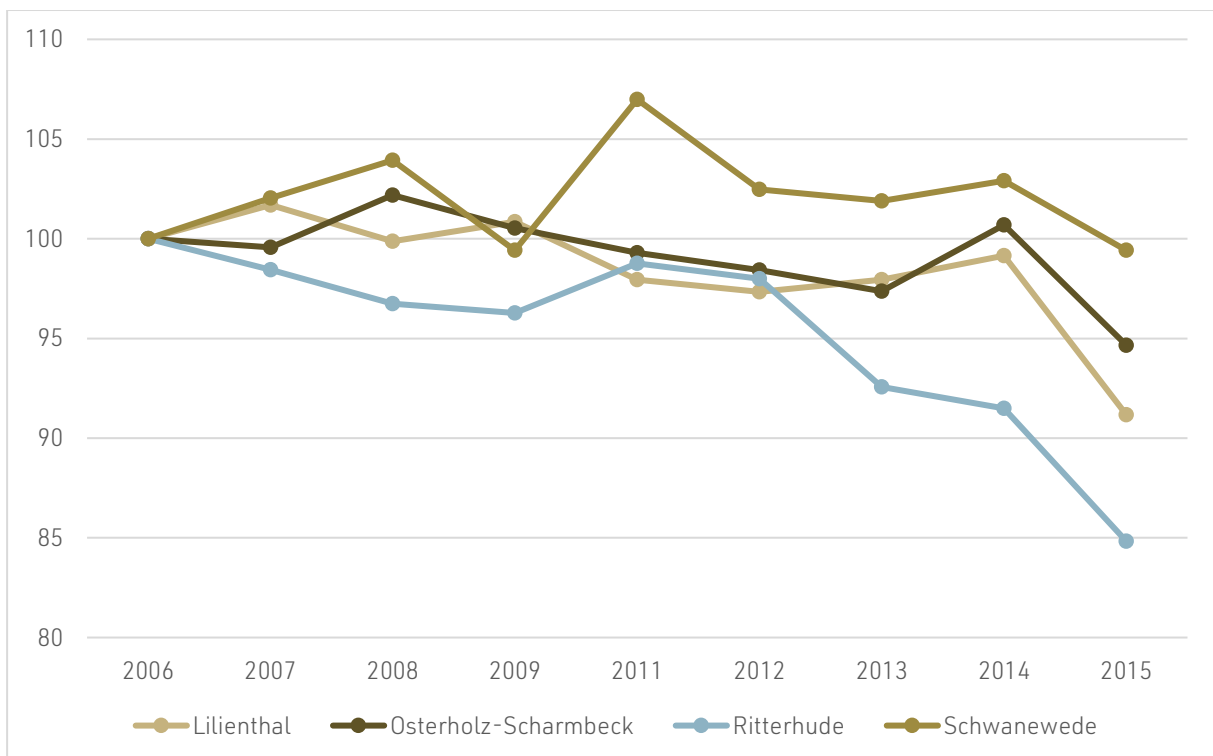


Abb. 42 Entwicklung der Zahl der Betriebe 2006 - 2015 im Vergleich (Index: 2006 = 100), Quelle: Regionalmonitoring Kommunalverbund

## Pendlerverflechtungen

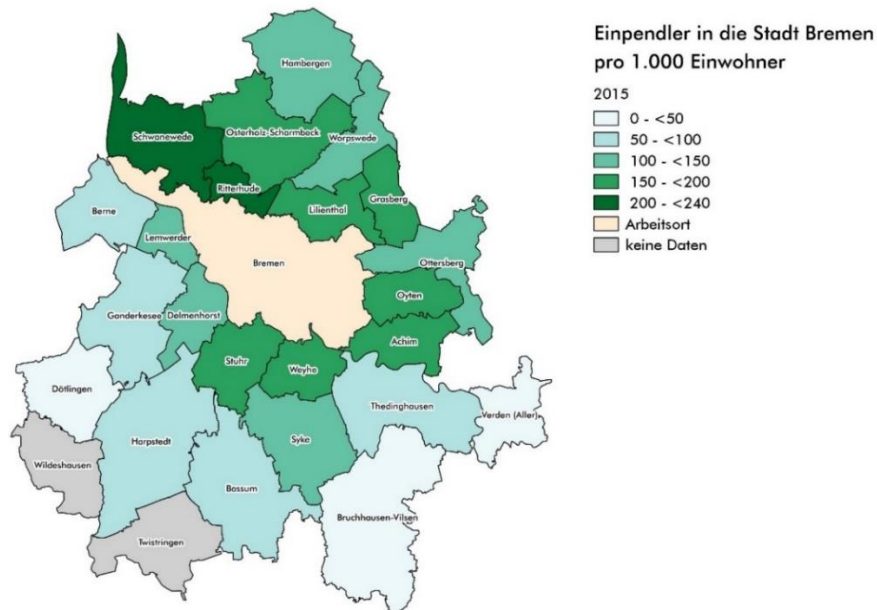


Abb. 43 Einpendler in die Stadt Bremen (Stichtag 30. Juni 2015), Quelle: Kommunalverbund 2018

Eine Auswertung der Pendlerverflechtungen in der Region Bremen aus dem Jahr 2015 hat ergeben, dass aus Ritterhude – neben Schwanewede – bezogen auf die Einwohnerzahl, die meisten Menschen in die Stadt Bremen pendeln. Dies weist auf die Bedeutung der Gemeinde insbesondere als Wohnvorort für Bremen hin. Insgesamt pendelten im Jahr 2019 rund 77 % der Auspendler aus Ritterhude in ein anderes Bundesland (vermutlich überwiegend nach Bremen). Gleichzeitig kamen rund 47 % der ca. 2.900 Einpendler aus einem anderen Bundesland (vermutlich überwiegend aus Bremen).

Dabei sind die Pendlerbeziehungen in den letzten Jahren stabil geblieben. Dies betrifft sowohl die Zahl der Ein- und Auspendler insgesamt als auch die Pendlerbeziehungen über Landesgrenzen hinweg.<sup>10</sup> Dementsprechend haben sich auch die Pendlersaldi nicht wesentlich verändert (vgl. Abb. 44).

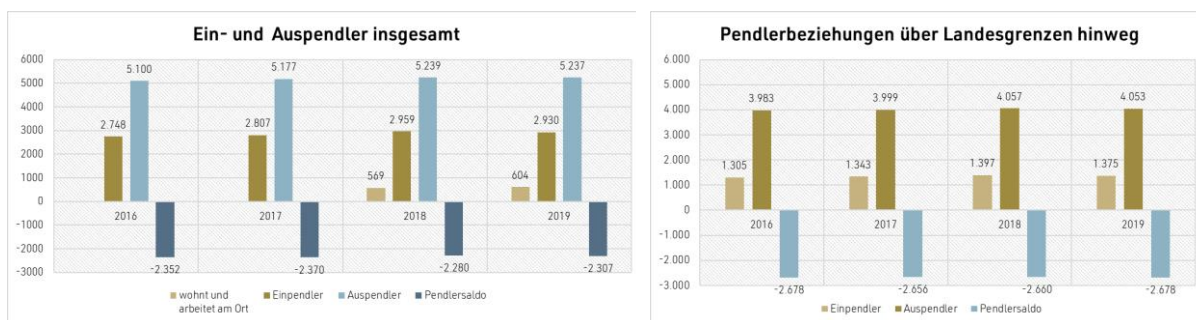


Abb. 44 Entwicklung der Ein- und Auspendler (2016 – 2019), Quelle: LSN, Stichtag jeweils 30.06., ab 2018 Datenumstellung

<sup>10</sup> Bei den die Landesgrenzen überschreitenden Pendlerbeziehungen ist davon auszugehen, dass diese ein Großteil der Pendlerbeziehungen zwischen Ritterhude und Bremen abbilden. Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

## Gewerbegebiete

In Ritterhude gibt es fünf größere Gewerbegebiete, die alle eine gemischte gewerbliche Struktur aufweisen (vgl.

Abb. 45). Für die Mehrzahl der Gebiete liegen Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Gewerbegebiete vor, teilweise sind diese aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung eingeschränkt. Einige Flächen sind auch als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt, kleinere Randbereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Gewerbegebiete sind wie folgt strukturiert:

- Gewerbepark Ritterhude / Deltastraße (östlich der Neuen Landstraße), 23,7 ha: Dienstleistungen, Handwerk/Industrietechnik, Autohäuser, verschiedene Groß- und Einzelhändler
- Gewerbegebiet Ihlpohl an der L 135, 22,5 ha: Handwerk, Dienstleistung, Freizeit, Einzelhandel (Baumarkt, Textilmarkt, Elektronikmarkt), Chemiebetrieb
- Gewerbegebiet Stendorfer Straße / Auf dem Radberg, 10,5 ha: Handwerk, Sport, etc.
- Gewerbegebiet Am Großen Geeren, 5,4 ha: Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistung, Handel
- Gewerbegebiet An der Ihle, 2,7 ha: Handel, Dienstleistungen

Darüber hinaus gibt es noch einen kleineren gewerblich genutzten Standort am Heidkamp, der im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Bei den in den Gewerbegebieten ansässigen Betrieben handelt es sich sowohl um alteingesessene und standorttreue Betriebe, insbesondere aus dem Handwerksbereich, als auch um regional agierende Betriebe. In keinem der Gebiete sind noch Flächen verfügbar. Bei den aktuell nicht genutzten Flächen handelt es sich um Reserveflächen bestehender Betriebe, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Nennenswerte längere Leerstände gibt es keine. Freiwerdende Betriebsflächen werden schnell wieder genutzt. Die Gemeinde Ritterhude leistet bei der Vermittlung freiwerdender Flächen Hilfestellung, u.a. werden Flächen über das Internetportal des Landkreises angeboten.

Im letzten Jahrzehnt hat vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung in der Gemeinde ein Umnutzungsprozess von in Insellage liegenden gewerblich genutzten Flächen, die im Konflikt zur angrenzenden Wohnbebauung standen (Am Großen Geeren: ca. 1 ha, An der Untermühle: ca. 0,6 ha, Am weißen Rieden: ca. 0,6 ha, Kiepelbergstraße: ca. 2,6 ha; Summe: ca. 4,8 ha), zu neuen Misch- oder Wohngebieten begonnen. Trotz Entwicklung des neuen Gewerbegebietes Stendorfer Str. (ca. 3 ha) hat in der Summe die nutzbare Gewerbefläche in der Gemeinde um rund 1,8 ha abgenommen.

Aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit konnte die Gemeinde bereits in der Vergangenheit in geringerem Maße als andere Städte und Gemeinden des Landkreises von der positiven wirtschaftlichen Dynamik profitieren.

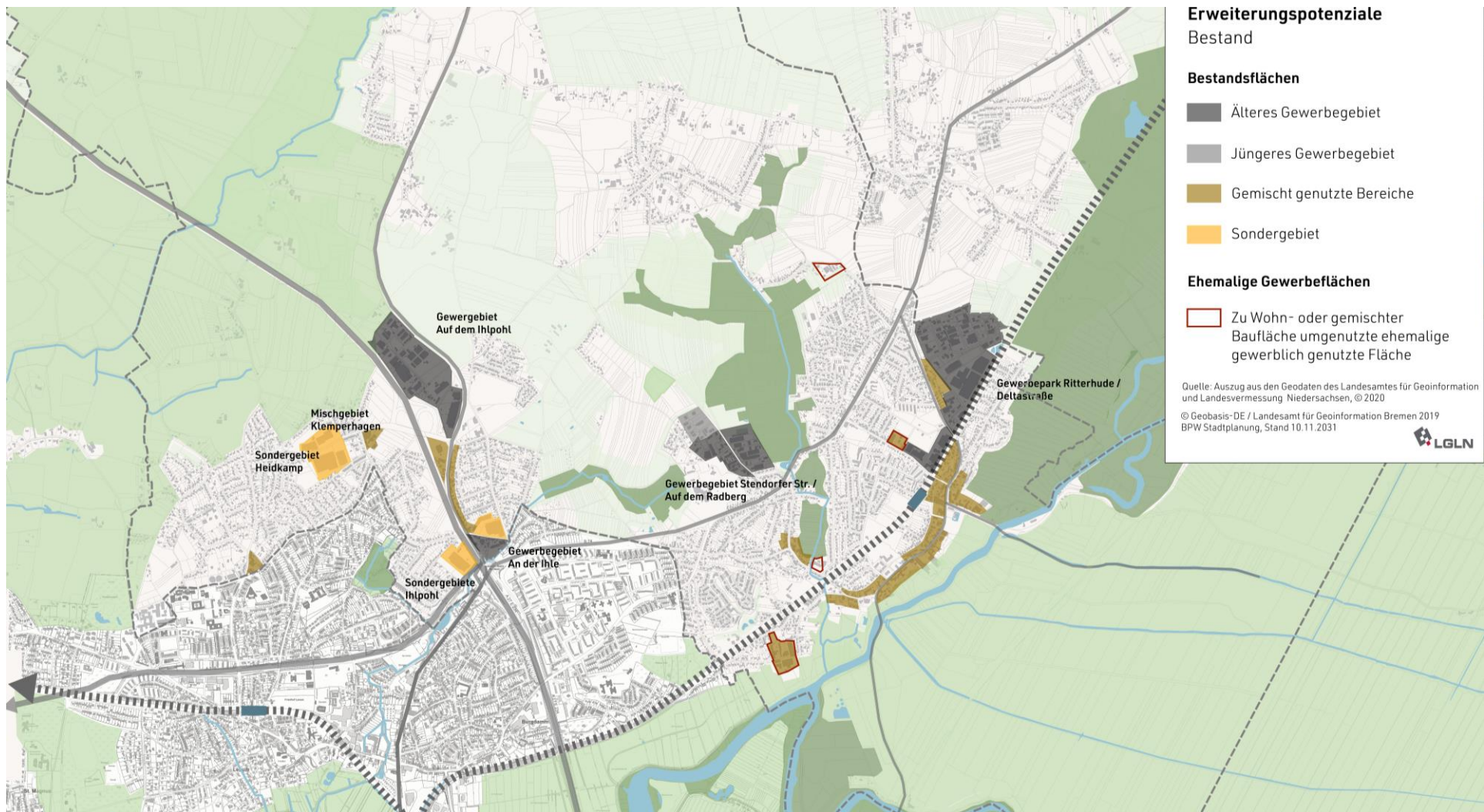


Abb. 45 Gewerbe- und gemischt genutzte Gebiete in Ritterhude, Bestand, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 5.2 Gewerbeflächenbedarfe und Nachfrage

### Quantitativer Bedarf

Auf der Grundlage einer Analyse der gewerblichen Situation im Landkreis Osterholz hat sich das Fachgutachterbüro CIMA im Rahmen eines Landkreisweiten Gewerbeflächengutachtens (vgl. CIMA 2018) dem Gewerbeflächenbedarf des Landkreises und der einzelnen Gemeinden angenähert. Im Ergebnis entfallen 13,1 % des gesamten Flächenbedarfs des Landkreises auf die Gemeinde Ritterhude.

	*Klassische* Gewerbegebiete	Verkehrsmittels. Gewerbe/ Logistikzoning	Hochwertige Gewerbegebiete/ Gewerbeparks	Bedarf pro Jahr (netto)	Bedarf bis 2030 (netto)
Flächenerhebung nach Art der tats. Nutzung				2,25	33,8
Baufertigstellungs- statistik				2,11	31,7
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses				5,40	81,1
Trendbasierte Gewerbe- flächenbedarfsprognose	19,6	8,3	15,4	2,89	43,4
Mittelwert (arith. Mittel)	1,4	0,6	1,2	3,16	47,5
Anteile in % (gem. Trendprognose)	45 %	19 %	36 %		

Anmerkung: Rundungsfehler möglich Zur Ermittlung des Bedarfs je Standorttyp, werden die Ergebnisse des Trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modells herangezogen

	Anteil am Gesamt- bedarf (Landkreis Osterholz) in %	Bedarf bis 2030 (netto)
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	29,1 %	13,8 ha
Grasberg, Gemeinde	6,5 %	3,1 ha
Lilienthal, Gemeinde	21,7 %	10,3 ha
Ritterhude, Gemeinde	13,1 %	6,2 ha
Schwanewede, Gemeinde	17,2 %	8,2 ha
Worpswede, Gemeinde	3,9 %	1,8 ha
Hambergen, Samtgemeinde	8,5 %	4,0 ha
<b>SUMME Landkreis Osterholz</b>	<b>100 %</b>	<b>47,5 ha</b>

Anmerkung: Rundungsfehler möglich

Abb. 46 Gewerbeflächenbedarf im Landkreis und in den Kommunen, Quelle: CIMA 2018, S.55f

Der Anteil von 13,1 % ergibt sich aus den folgenden gewichteten Faktoren:

- Gesamtbeschäftigtenanteil der Kommune am Landkreis Osterholz (2015): 35 %
- Anteil der Beschäftigten in den typischen Gewerbeflächen nachfragenden Branchen am gesamten Landkreis (2015): 35 %
- Anteil der jeweiligen Kommune am Beschäftigtenwachstum des Landkreises zwischen 2008 und 2015: 20 %
- Kommunale Flächenverkäufe unbebauter Gewerbeflächen (gem. GAG) zwischen 2012 und 2016 am gesamten Landkreis: 7 %
- Relatives Betriebswachstum in der jeweiligen Kommune am Anteil aller sich in dieser Hinsicht positiv entwickelnden Gemeinden (2008- 2015): 3 %

Netto wird für die Gemeinde Ritterhude demgemäß ein Bedarf von 6,2 ha bis zum Jahr 2030 errechnet.<sup>11</sup> Dies entspricht einem Bruttobedarf von rund 8,9 ha. Zusätzlich wird von einem Flexibilisierungszuschlag von 25 % ausgegangen, was rund 11,1 ha entspricht.<sup>12</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass die betrachteten Faktoren, wie Beschäftigungswachstum und kommunale Flächenverkäufe, für

<sup>11</sup> Netto entspricht gemäß CIMA-Gutachten 70 % der Bruttofläche

<sup>12</sup> Der Gewerbeflächenbedarf wird hier als Orientierungswert verstanden, da gerade gewerbliche Bedarfe selten eindeutig zu bestimmen sind.

Ritterhude nachteilig ausfallen, weil die Gemeinde im betrachteten Zeitraum kaum größere Flächenentwicklungen durchgeführt hat. Zudem wurde die verkehrsgünstige Lage nicht in den Bedarf einbezogen. Daher wird der Bedarf eher höher eingeschätzt.

### Qualitative Nachfrage

Auf der Grundlage der Betriebsstruktur im Landkreis Osterholz und gewerblichen Entwicklungstrends geht die CIMA davon aus, dass es qualitativ unterschiedliche Flächenbedarfe gibt. Diese verteilen sich gemäß CIMA zu 45 % auf klassische Gewerbegebiete, zu 36 % auf hochwertige Gewerbegebiete und zu 19 % auf verkehrsintensive Gewerbegebiete mit Logistikeignung.

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsintens. Gewerbe/ Logis- tikstandorte	Hochwertige Gewerbegebiete/ Gewerbeparks	SUMME
Flächenbedarf bis 2030 (netto)	-2,82	-1,20	-2,21	-6,2 ha
Flächenangebot (marktgängig)	0,07	0,00	0,00	0,1 ha
Zusatzbedarf (netto), in ha	-2,74	-1,20	-2,21	
Zusatzbedarf ohne Typendifferenzierung				-6,2 ha

Anmerkung: Rundungsfehler möglich

Abb. 47 Gewerbeflächenbedarfe in Ritterhude nach Nachfragetypen, Quelle: CIMA 2018, S.79

Dementsprechend werden auch unterschiedliche Flächengrößen nachgefragt. Bei klassischen Gewerbeflächen lag in der Vergangenheit die durchschnittlich nachgefragte Flächengröße im gesamten Landkreis zwischen 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup>. Allerdings wurden auch viele kleinere und deutlich größere Flächen nachgefragt, der Median lag zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 2.900 m<sup>2</sup>. Dabei waren die Flächenbedarfe für Handels- oder Lagerimmobilien (Ø 1.169 m<sup>2</sup> / je Maßnahme) fast doppelt so hoch wie für Fabrikgebäude oder Werkstätten (Ø 611 m<sup>2</sup>/ je Maßnahme) (vgl. CIMA, S. 47ff).

Für Gewerbetreibende auf der Suche nach einem neuen Grundstück sind vor allem harte Standortfaktoren (Größe und Preis des Grundstücks, verkehrsgünstige Lage und ÖPNV-Anschluss) wichtig. Dem gegenüber spielen die Gebietsqualitäten (wie Einzelhandel, Gastronomie) oder Freiraumqualitäten eine untergeordnete Rolle (vgl. CIMA S.29ff). Allerdings variiert die Bedeutung einzelner Standortfaktoren von der Branche und der Art des Unternehmens.

Laut Aussage der gemeindlichen Wirtschaftsförderung sind Flächen im Eigentum oder zur Miete gleichermaßen interessant für Gewerbetreibende. Außerdem werden sowohl Bestandsimmobilien / Hallen nachgefragt als auch unbebaute Grundstücke. Auch das Angebot einer Kita könnte zunehmend für Gewerbetreibende interessant sein.

### 5.3 Gewerbeflächenangebot

Dem errechneten Bedarf (11,1 ha + x) stehen in Ritterhude aktuell keine entwickelbaren Flächen mehr gegenüber. Die letzte verfügbare Fläche im Gewerbepark Ritterhude wird aktuell (Stand 05/2021) entwickelt. Auch FNP-Potenziale sind keine mehr verfügbar. Zurzeit werden keine Flächen über das Internetportal der Gemeinde angeboten.

Aufgrund fehlender Gewerbeflächen hat die Gemeinde Ritterhude im Jahr 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine rund 4,5 ha große, unmittelbar an der Autobahn gelegene Fläche in Platjenwerbe beschlossen, die ursprünglich für einen Sportplatz vorgesehen war. Damit soll eine Möglichkeit geschaffen werden, aktuellen gewerblichen Nachfragen kurz- bis mittelfristig nachzukommen.

Weitere potenzielle gewerblich nutzbare Flächen mit einer Flächengröße von Brutto insgesamt rund 44 ha wurden im Jahr 2014 ebenfalls mit dem Landkreis vorabgestimmt, durch diesen grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung als geeignet befunden und u.a. ebenfalls durch die CIMA bewertet. Die insgesamt fünf potenziell geeigneten Flächen werden hier aufgegriffen und mit ihren Vor- und Nachteilen kurz dargestellt. Darüber hinaus wird der knapp 16 ha große und unmittelbar an die Gemeinde Ritterhude angrenzende Standort in der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck (Prüfnummer 2.05 im CIMA-Gutachten, Nachbarschaft zum Gewerbepark Ritterhude) in die Betrachtung mit einbezogen.

Diese sechs Flächen werden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Kap. 11.2) einander gegenübergestellt und hinsichtlich ihrer Eignung als zukünftige Gewerbestandorte geprüft.

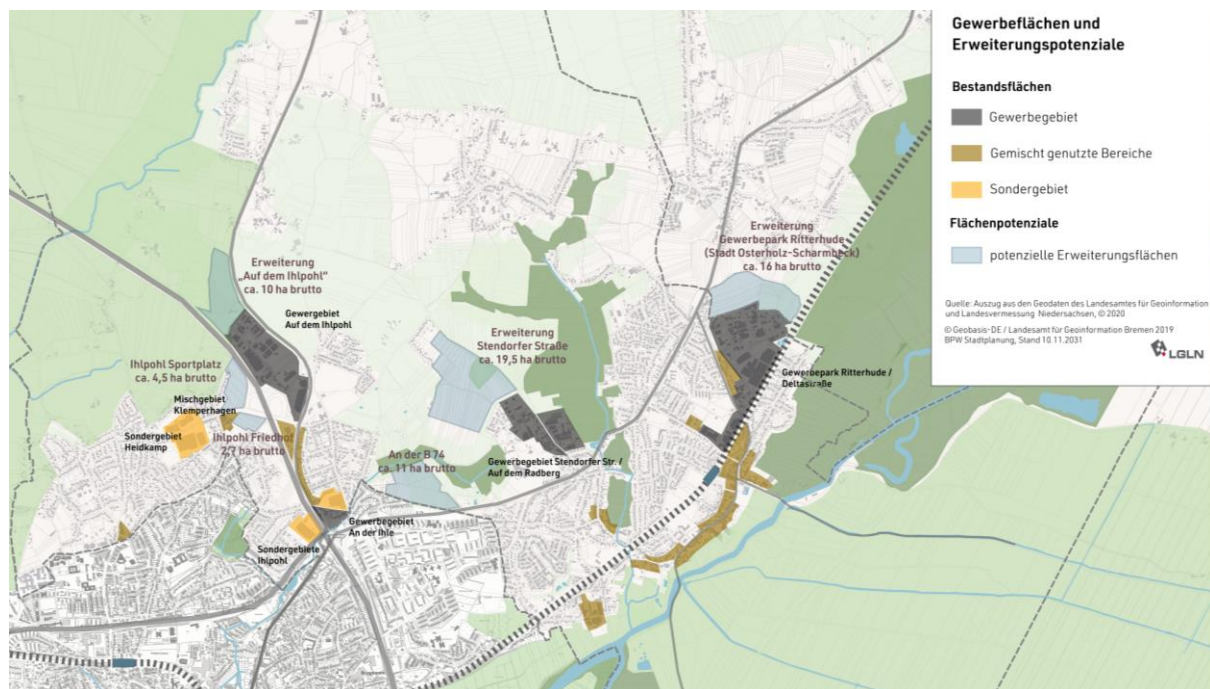


Abb. 48 Gewerbeflächen und Potenzialstandorte in Ritterhude, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 5.4 Fazit: Handlungsfeld Wirtschaft und Beschäftigung

Ritterhude verfügt über eine hohe Lagegunst für gewerbliche Ansiedlungen. Die Zahl der Beschäftigten steigt, ebenso wie die Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Arbeitsplatz in Ritterhude, die Arbeitslosigkeit ist gering. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen stabil, auch neue Gewerbeflächen konnten in jüngerer Zeit schnell durch die Gemeinde vermarktet werden. In vorhandenen Gewerbegebieten besteht lediglich temporärer Leerstand.

Zurzeit kann die Gemeinde der Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen nicht mehr durch ein ausreichendes Angebot begegnen. Unbebaute Flächen in den vorhandenen Gewerbegebieten sind nicht verfügbar, so dass die gewerbliche Dynamik gebremst wird. Um auch zukünftig für ortsgebundene und expansionswillige kleine und mittelständische Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe ein ausreichendes Flächenangebot vorhalten zu können, ist daher eine weitere Gewerbeflächenentwicklung notwendig. Dies auch vor dem Hintergrund, dass erfahrungsgemäß rund 80 – 90 % der Flächennachfrage aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 30 km stammen.

Stärken	Schwächen
Verkehrsgünstige Lage an der A27	Keine kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen vorhanden
Überdurchschnittlich viele Beschäftigte in unternehmensbezogenen Dienstleistungen	Vergleichsweise geringere Entwicklungsdynamik der Arbeitsplätze
Steigende Beschäftigtenzahlen und Gewerbebeanmeldungen in den letzten Jahren	Überdurchschnittliche Pendlerverflechtungen mit Bremen
Stabile Pendlerzahlen	
Steigende Zahlen von Einwohnern mit Arbeitsplatz in Ritterhude	
Stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen	

### Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Die Handlungsempfehlungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes (Bestandsentwicklung, Qualifizierung vorhandener Gebiete, Erhöhung der Standortbindung bestehender Betriebe sowie kontinuierliche Neuerschließung von Flächen auch durch interkommunale Kooperation) mit dem begleitend erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzept haben nach wie vor eine hohe Relevanz für die künftige Gewerbeflächenentwicklung. Seit Abschluss des Gewerbeentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2008 sind in Ritterhude sämtliche im FNP dargestellten gewerblichen Flächenpotenziale ausgeschöpft worden. Von den damals benannten Flächenpotenzialen<sup>13</sup> ist nur das Gewerbegebiet Stendorfer Straße um ca. 3 ha erweitert worden. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren verschiedene Gewerbeflächen aufgegeben, so dass der gewerbliche Flächenbestand insgesamt rückläufig war. Daher sollte künftig ein größeres Augenmerk auf die Neuerschließung von Gewerbeflächen gelegt werden. Gleichzeitig wird empfohlen aufgrund der steigenden Bedeutung von Dienstleistungen zu prüfen, inwieweit diese auch bei der Entwicklung neuer Vorhaben im Ortskern Ritterhude Raum finden können.

<sup>13</sup> Als Potenziale wurden damals benannt: die Erweiterung des Gewerbegebietes Stendorfer Straße sowie die Erweiterung der Gewerbegebiete Auf dem Ihlpohl und des Gewerbeparks Ritterhude.

## 6 Einzelhandel

### Rahmenbedingungen

Die Ansiedelung von Einzelhandelsvorhaben unterliegt strengen Steuerungsmechanismen, um vorhandene Zentren zu stärken und zu entwickeln. Die wesentlichen Vorgaben sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) enthalten. Sie werden durch kommunale Einzelhandelskonzepte weiter konkretisiert.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm steuert die Einzelhandelsansiedlung im Landkreis mit dem Ziel der Herstellung ausgeglichener Versorgungsfunktionen und Stärkung der Zentralen Orte umfassend und enthält demgemäß Ziele zum Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Abstimmungsgebot (vgl. RROP Kap. 2.2). Gemäß RROP ist der Ortsteil Alt-Ritterhude ein Grundzentrum und bildet damit den Versorgungskern der Gemeinde. Dort sollen die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen konzentriert, eine gute Erreichbarkeit gesichert und das Infrastrukturangebot den sich im Rahmen des demografischen Wandels ändernden Bedürfnissen angepasst werden. Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein (vgl. RROP 2.2 Ziffer 01).

#### Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)

Das durch die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. im Dezember 2013 beschlossene und im Oktober 2014 fortgeschriebene RZEHK legt gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels fest. Es findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche und beinhaltet eine regionale Sortimentsliste, ein regionales Standortkonzept, regionale Ansiedlungsregeln mit Standorttypen, regionale Anforderungen an kommunale Einzelhandelskonzepte sowie Hinweise zum interkommunalen Abstimmungsverfahren IMAGE (vgl. [www.kommunalverbund.de](http://www.kommunalverbund.de)).

Parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept wird durch das Fachbüro Stadt+Handel das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Dieses dient als Steuerungsinstrument der Gemeinde, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier kurz beschrieben. Die Langfassung ist ergänzender Bestandteil des Gemeindeentwicklungskonzeptes.

### 6.1 Entwicklungstrends

Auf der Nachfrageseite zeigen sich gesellschaftliche Wandlungsprozesse und Veränderungen des Einkaufsverhaltens, insbesondere durch Onlinehandel, Erlebnisorientierung und Individualisierung. Wie stark diese Trends durch die Corona-Pandemie beeinflusst werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Auf der Angebotsseite geht der Trend einerseits zum Wachstum der Verkaufsflächen von Nahversorgern und Filialbetrieben und andererseits zur Nachfolgeproblematik kleiner inhabergeführter Geschäfte. Gleichzeitig findet auch hier eine Digitalisierung statt, die ebenfalls vor allem durch größere Betriebe getragen wird.

## 6.2 Strukturanalyse

Ritterhude ist im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Größe und Struktur sowie zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich mit Verkaufsflächen ausgestattet (Ritterhude: 3,05 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner; Bundesdurchschnitt: 1,5 m<sup>2</sup> / Einwohner). Dies ist auf die hohe Anzahl an großflächigen Einzelhandelsbetrieben zurückzuführen (z.B. REAL, Toom, Möbel Boss, Gartencenter Weingärtner). Ein großer Teil dieser Verkaufsflächen liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,76 m<sup>2</sup> / Einwohner über dem bundesweiten Durchschnitt von 0,41 m<sup>2</sup>/EW. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Drogeriewaren ist mit 0,11 m<sup>2</sup>/EW ebenfalls überdurchschnittlich (bundesweiter Durchschnitt: 0,08 m<sup>2</sup>/EW), wenngleich die Anzahl der Betriebe mit Drogeriewaren unterdurchschnittlich ist.

Das Kaufkraftniveau von Ritterhude liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt, ist jedoch seit 2008 leicht gesunken. Etwa die Hälfte der Kaufkraft entfällt auf Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs. Insbesondere im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf sowie im Baumarktsortiment sowie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird auch Kaufkraft aus angrenzenden Gemeinden bzw. aus den angrenzenden Stadtteilen Bremens abgeschöpft.

### Räumliche Versorgungssituation und absatzwirtschaftliche Potenziale

Die Analyse der räumlichen Versorgungssituation unter Betrachtung der fußläufigen Einzugsbereiche (8 bis 12 Minuten Isochronen) und der wichtigsten Einzelhandelsstandorte gelangt zu dem folgenden Ergebnis: Insgesamt verfügt Ritterhude aufgrund der Autobahnnähe über vergleichsweise viele Sonderstandorte, die städtebaulich nicht integriert sind. Dies führt dazu, dass nur 14 % der Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich liegen. Die Kernsiedlungsbereiche der Gemeinde im Ortsteil Ritterhude sind fußläufig sehr gut bis gut versorgt. Dagegen sind jedoch kleinere Siedlungsbereiche (Alt-Ritterhude-West, Platjenwerbe, kleine Ortsteile) fußläufig nicht versorgt (vgl. Abb. 49).

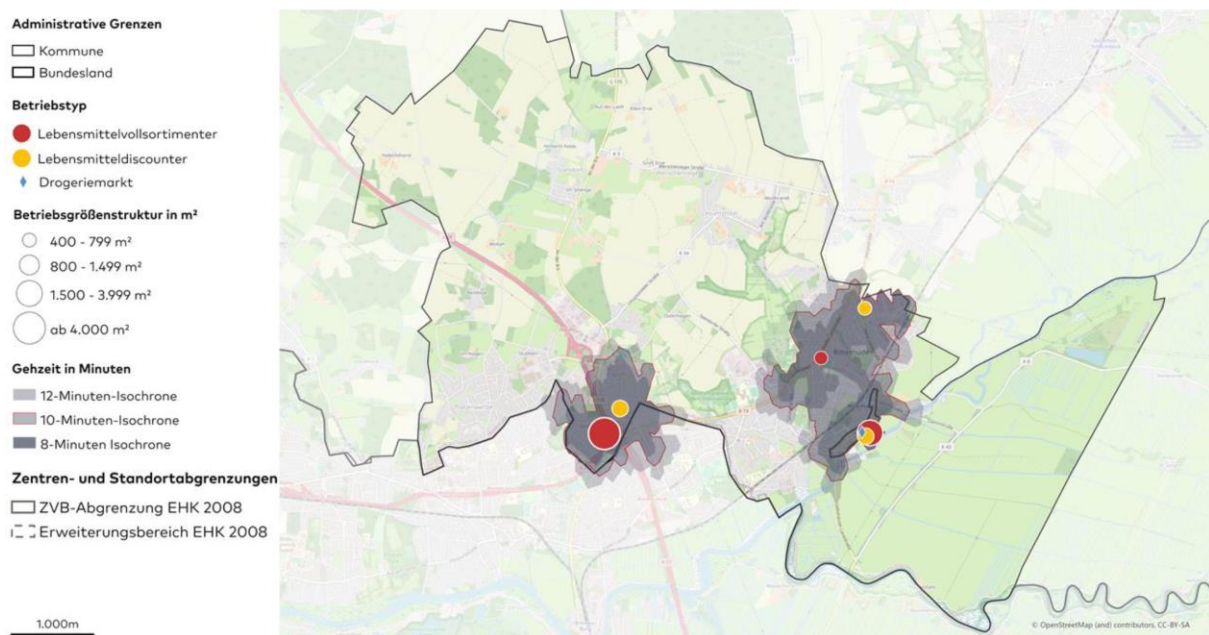


Abb. 49 Räumliche Versorgungssituation in Ritterhude, Quelle: Stadt+Handel 2021

Der zentrale Versorgungsbereich entlang der Riesstraße hat sich in den letzten 10 Jahren – trotz eines Rückgangs der Zahl der Betriebe, der im bundesweiten Trend lag – positiv entwickelt. Die Verkaufsfläche ist dort deutlich gestiegen. Bezogen auf die räumliche Integration, den Einzelhandelsbesatz, den Branchenmix und die Betriebsgrößenstruktur sowie die städtebauliche Struktur gibt es noch einen gewissen Entwicklungsbedarf. Grund dafür ist die Weitläufigkeit des Zentrums sowie der ausgedünnte Einzelhandelsbesatz in den Randlagen des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese sind durch einen hohen Anteil an zentreneergänzenden Nutzungen geprägt. Zum Zeitpunkt der Erhebung standen drei Ladenlokale in der Riesstraße leer. Dadurch ergab sich am erhobenen Stichtag (4.- 8. Mai 2020) eine Leerstandsquote von 25 % im Ortszentrum (vgl. Stadt+Handel, S.45). Aktuell (Stand März 2021) steht keine Fläche mehr leer.

Die übrigen Nahversorgungsstandorte leisten einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Versorgung des Gemeindegebietes und sollten erhalten, jedoch nicht weiter ausgebaut werden.

### 6.3 Fazit Handlungsfeld Einzelhandel

Die Gemeinde Ritterhude verfügt über eine hohe Kaufkraft und eine sehr gute Versorgung der größeren Ortsteile. Das Gemeindezentrum hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dieser „Zentrale Versorgungsbereich“ besitzt allerdings im Hinblick auf räumliche Integration, Branchenmix und Betriebsgrößen weiteres Optimierungspotenzial. Daher wird im Einzelhandelskonzept eine Ergänzung durch die Sortimente Papierwaren/Zeitschriften/Bücher, Bekleidung, medizinische und orthopädische Produkte, Elektronik/Haushaltsgeräte/Medien empfohlen.

In den übrigen Gemeindegebieten weist der Einzelhandel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere in Bezug auf die marktgerechte Aufstellung einzelner Betriebe Optimierungsbedarf auf. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren besteht ein qualitatives Optimierungspotenzial außerhalb des Ortskerns, da das Sortiment lediglich über Randsortimente im Lebensmitteleinzelhandel bedient wird. Der Nahversorgungsstandort Ihlpohl ist unzureichend fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar und bedarf daher einer verbesserten städtebaulichen Integration.

Stärken	Schwächen
Überdurchschnittliche Kaufkraft	Unterdurchschnittliche Kaufkraftsteigerung seit 2008
Überdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit Nahversorgungsflächen und gute Versorgung der größeren Ortsteile, kaum Leerstände	Fußläufig unterversorgte Gebiete im Gemeindegebiet (Lehmbarg, Platjenwerbe, Lesumstotel, Werschenrege, Stendorf)
Gute Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbes. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	Optimierungsbedarf bezogen auf einzelne Sortimente
Gemeindezentrum als Hauptort mit positiven Entwicklungsansätzen in den letzten Jahren und guter Versorgungsfunktion der Gemeinde	Mehrheit der Verkaufsflächen und Nahversorgungsflächen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs
	Verbesserungswürdige Erreichbarkeit vieler Einzelhandelslagen (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)

## Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Die im Gemeindeentwicklungskonzept 2020 benannten Ziele und Maßnahmen (Schutz und Weiterentwicklung des Ortszentrums, Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung sowie Beschränkung der Zulässigkeit von Geschäften mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf das Ortszentrum und die bestehenden Sonderstandorte) sind überwiegend umgesetzt worden. Im Zentrum um die Riesstraße konnten neue Nahversorgungsangebote etabliert werden und die Nahversorgung an den anderen Standorten gesichert werden. Auch die Situation in Platjenwerbe konnte durch einen neuen Nahversorger in Bremen-Lesum (Charlotte-Wolff-Allee) verbessert werden. Für den Standort des ehemaligen Walmarts konnte jedoch in der Vergangenheit kein Betreiber gefunden werden und wird auch in Zukunft eher als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Angesichts der mittlerweile stabilen Nahversorgungssituation im Ritterhuder Ortszentrum wird es in Zukunft noch mehr um die Sicherung und qualitative Verbesserung des Einzelhandels gehen. Dazu wird zum einen eine Ergänzung durch weitere Sortimente im Ortskern (Papierwaren/Zeitschriften/Bücher, Bekleidung, medizinische und orthopädische Produkte, Elektronik/Haushaltsgeräte/Medien) aber auch in anderen Lagen (Drogeriewaren) empfohlen, zum anderen ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Anbindung der Nahversorgungsstandorte empfehlenswert.

## 7 Mobilität

### Rahmenbedingungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Um den Kapazitätsengpässen der Landesstraßen, insbesondere durch den Pendlerverkehr, zu begegnen, erhalten sowohl das Landesraumordnungsprogramm (LROP) aus dem Jahr 2017 als auch das RROP in ihren Planzeichnungen die geplante Umgehungsstraße (Bundesstraße 74) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Diese soll u.a. dazu beitragen, die Lärmbelastung im Bereich der jetzigen Ortsdurchfahrten von Ritterhude und Scharmbeckstotel zu reduzieren. Allerdings wird die Verlegung der B 74 gemäß Umweltbericht des zum RROP "mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden sein, die im weiteren Verfahren näher zu prüfen sind. [...] Das Vogelschutzgebiet wird voraussichtlich erheblich beeinträchtigt." Gemäß RROP bestehen keine zumutbaren Alternativen. Beeinträchtigungen sind durch Kohärenzmaßnahmen auszugleichen. Ob und wann die Verlegung der B 74 realisiert werden kann, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes allerdings noch offen. Daher wird hier vom Status quo ausgegangen, das heißt vom Erhalt der Riesstraße als Durchgangsstraße.

#### ÖPNV: Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan, der alle fünf Jahre durch den Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) erarbeitet wird, stellt einen mit den Landkreisen abgestimmten Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV in der Region Bremen dar. Dementsprechend beinhaltet er ein Zielkonzept zur Entwicklung des ÖPNV in den Städten und Gemeinden der Region. Für Ritterhude beinhaltet der Nahverkehrsplan 2018 – 2022 die Prüfung der Aufwertung eines Wochenendangebotes.

#### Fußgängerverkehr: A-Foot

Im Rahmen des Projektes „Aktiv mobil – länger gesund“ (A-Foot), wurde gemeinsam mit der Gemeinde Ritterhude und den Universitäten Bremen und Dortmund, die Gesundheit bei der Planung von Straßen und Wegen in den Fokus gerückt. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf das Zufußgehen und Radfahren im Alltag und die besonderen Bedürfnisse von Menschen über 60 Jahre gelegt. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Workshops in den Ortsteilen veranstaltet und Mängel und Hindernisse sowie Verbesserungsmöglichkeiten diskutiert.

#### Radverkehr: Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr "RMK:R"

Mit dem „Regionalen Mobilitätskonzept: Radverkehr“ (RMK:R) wurde zwischen 2017 und 2019 gemeinsam mit den Mitglieds- und Nachbarkommunen des Kommunalverbands ein Konzept für den Alltagsradverkehr in der Region Bremen erarbeitet. Zentrales Element ist das regionale, klassifizierte und baulast-trägerübergreifende Radverkehrsnetz. Das RMK:R wurde 2020 durch die Mitgliederversammlung des Kommunalverbands beschlossen. In der Gemeinde Ritterhude wurden Strecken 1. Ordnung und Strecken 2. Ordnung identifiziert (vgl. PGV 2020). Alle identifizierten Strecken weisen Handlungsbedarf auf, mit Priorität in der Riesstraße. Zu jedem Streckenabschnitt liegt ein Maßnahmenblatt vor, das alle relevanten Informationen übersichtlich darstellt. Zur Vorbereitung der Umsetzung wird aktuell durch den Kommunalverband eine Machbarkeitsstudie erarbeitet („Regionale Machbarkeitsstudie zur verbesserten Erreichbarkeit der Zentren Bremen, Delmenhorst und Olden-

burg in der Metropolregion Nordwest (RMS21“). Die Studie verfolgt das Ziel die Radverkehrsverbindungen zwischen den drei Zentren Bremen, Delmenhorst und Oldenburg und direkt angrenzenden Nachbarkommunen zu untersuchen. Unter anderem werden die Verbindungen Ritterhude – Bremen-Burg und Ritterhude – Bremen-Schwachhausen mit Anschluss an die Innenstadt auf die Umsetzbarkeit der Qualitäts- und Ausbaustandards des RMK:R im Straßenraum untersucht. Die „RMS21“ hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Die Ergebnisse der Studie bilden eine fachliche Grundlage für die konkrete Umsetzung vor Ort sowie für die Einwerbung von Fördermitteln.

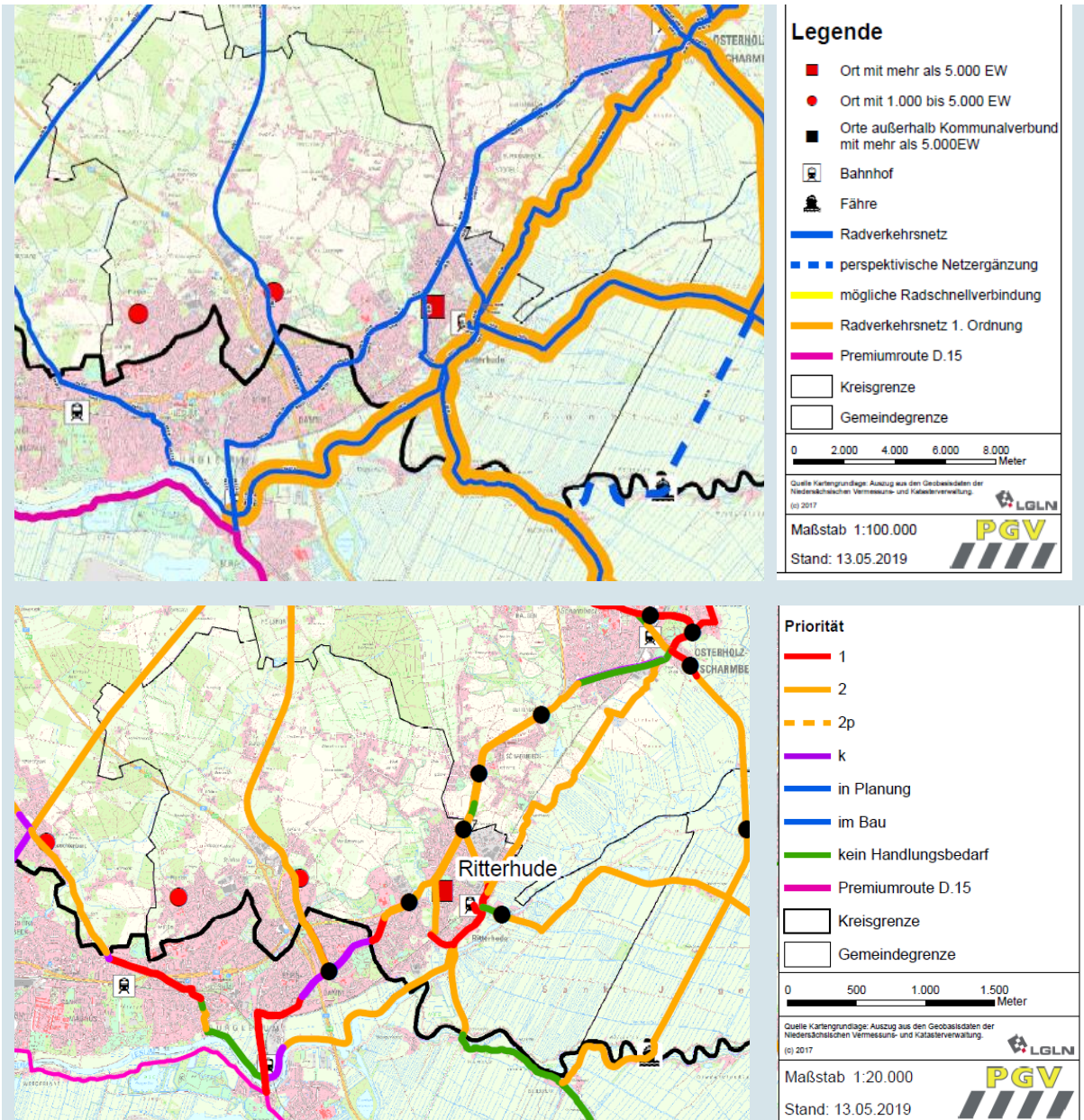


Abb. 50 „Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr“, Hierarchisierung und Handlungsbedarf, Quelle: Kommunalverbund 2019

## 7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

### Geschwindigkeitsregelungen

Ritterhude ist durch ein Netz aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die Gemeindestraßen liegen fast vollständig in Tempo-30 Zonen. Auf den übergeordneten Straßen im Gemeindegebiet bestehen sehr unterschiedliche Geschwindigkeitsregelungen zwischen 50 km/h und 100 km/h. Durch zu hohe Geschwindigkeiten werden Querungen erschwert und Kreuzungspunkte bzw. Einmündungen unübersichtlich.

Handlungsbedarf im Sinne der Verringerung der Geschwindigkeit besteht insbesondere dort, wo sich die Geschwindigkeiten in der Nähe von Einmündungen und Kreuzungsbereichen ändern (z.B. Kreuzung L 135 / Werschenreger Str. oder Kreuzung B74 / Bremer Landstraße) sowie an Straßen, die auch als Rad- und Fußwegeverbindung, beispielsweise für den Schülerverkehr, von besonderer Bedeutung sind. Dabei handelt es sich um die folgenden Straßen (vgl. Abb. 51):

- L135 südlich von Stendorf (T70) und nördlich von Stendorf (T100)
- Stendorfer Straße und Lesumstoteler Str. (T100)
- Riesstraße im Ortszentrum (T50)<sup>14</sup>
- Am Großen Geeren (T50)<sup>14</sup>

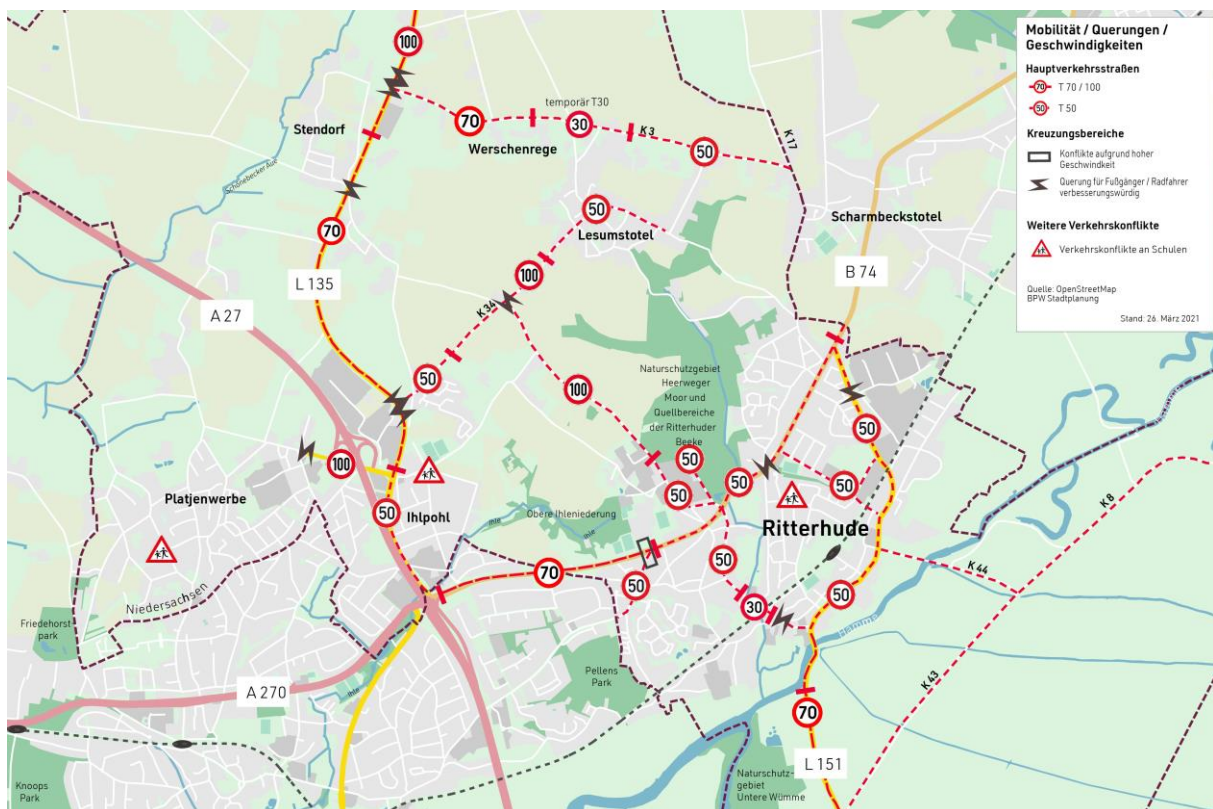


Abb. 51 Geschwindigkeitsregelungen und schwierige Querungsmöglichkeiten in Ritterhude, Quelle: OSM, eigene Darstellung

<sup>14</sup> Ein Antrag auf Einrichtung von T30 wurde sowohl in der Riesstraße als auch Am Großen Geeren jüngst abgelehnt.

## Querungsstellen

Eine sichere Querung ist an den folgenden Kreuzungspunkten erschwert:

- Stendorf im Bereich der Lichtsignalanlage (LSA): Diese ermöglicht zwar eine sichere Querung, wird jedoch in ihrer zurückhaltenden Markierung nicht der Hauptverbindung zwischen den beiden Teilen Stendorfs gerecht.
- Knotenpunkt L135/Werschenreger Straße: Eine Querungshilfe für Radfahrende existiert nicht
- Knotenpunkt L135/Von-Liebig-Straße: Der einzige Zugang zum Gewerbegebiet, in dem sich auch Fachmärkte befinden, kann durch Fußgänger oder Radfahrer nicht sicher erreicht werden, da es dort keine Querungshilfe oder LSA gibt.<sup>15</sup>
- Knotenpunkt Lesumstoteler Str./Werschenreger Str.: Dabei handelt es sich um einen wichtigen Knotenpunkt im Radwegenetz, der aufgrund der hohen zulässigen Geschwindigkeit unsicher ist.
- Knotenpunkt Heidkamp/Klemperhagen: Die wichtige Süd-Nord-Verbindung Klemperhagen wird durch den Heidkamp durchschnitten, eine sichere Querung ist auch dadurch erschwert, dass auf dem Heidkamp bis zum Ortsschild noch 100 km/h gefahren werden darf. Ein Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung wurde bereits beim Landkreis gestellt.
- In Alt-Ritterhude gibt es zwar an den Knotenpunkten B74/Bunkenburgsweg bzw. Lesumstoteler Str. und L151/Böcklerallee Querungshilfen. Diese sind jedoch jeweils nur auf einer Seite der Kreuzung angelegt, so dass Querungen in Abhängigkeit von der Zielrichtung beeinträchtigt sind.
- Eine besondere Gefahrenstelle stellt auch die westliche Riesstraße zwischen dem Eisenbahntunnel und dem Hammeforum dar, die von vielen Schülerinnen und Schülern genutzt wird. Aufgrund der Kurvenlage ist die Straße unübersichtlich. Sowohl auf der Straße als auch auf dem Fußweg kommt es regelmäßig zu gefährlichen Begegnungen.

Darüber hinaus scheint die sehr gut ausgebaute ehemalige Bundesstraße und heutige L135 häufig von Lkw als Ausweichstrecke genutzt zu werden, um die Mautpflicht auf der A27 Richtung zu umfahren. Dies führt zu einer höheren Belastung durch Schwerlastverkehr und dadurch zu einem größeren Gefahrenpotenzial.<sup>16</sup>

Stellenweise wird trotz einer Geschwindigkeitsbegrenzung zu schnell gefahren. Dies betrifft u.a. die Bereiche um die Grundschulen, wo immer wieder Verkehrskonflikte zwischen Schülerinnen und Schülern und dem Kfz-Verkehr entstehen oder den Großen Geeren. Dort wird häufig bis zu 70 km/h erreicht. Auch in anderen Bereichen führt der ungebremste Kfz-Verkehr zu Konflikten mit dem Rad- und Fußverkehr (vgl. dazu Kap. 7.3).

Für die Verkehrssituation an den Grundschulen und am Tunnel Am Großen Geeren werden aktuell (Stand 05/2021) Verbesserungsmaßnahmen geprüft (vgl. dazu auch Kap. 11.4).

---

<sup>15</sup> Der Umbau dieses Knotenpunktes am Gewerbegebiet wurde bereits mehrfach beantragt, auch unter Hinzuziehung eines Verkehrsplaners, der eine mangelnde Leistungsfähigkeit der Kreuzung belegte. Allerdings wurde eine Kostenbeteiligung am Umbau der Kreuzung von Seiten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mehrfach abgelehnt, da die Kreuzung laut Landesamt ausreichend leistungsfähig sei. Die Gemeinde müsste die Kosten im Falle eines Umbaus alleine tragen.

<sup>16</sup> Der Hinweis stammt aus den Bürgerwerkstätten sowie eigenen ergänzenden Beobachtungen.

## 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

### Schienegebundener Personennahverkehr (SPNV)

Durch die Regio-S-Bahnlinie RS 2 von Bremerhaven-Lehe – Bremen – Twistringen ist der Ortsteil Alt-Ritterhude überwiegend im Stundentakt erschlossen. In den Sommermonaten (in der Regel zwischen Juni und Oktober) bedient darüber hinaus die touristische Linie Moorexpress die Gemeinde Ritterhude viermal täglich je Richtung an Wochenenden und Feiertagen mit Bremen und Stade. Am Bahnhof Ritterhude befindet sich eine P+R-Anlage mit 96 Stellplätzen und eine B+R-Anlage mit einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellplätzen und Fahrradboxen.

Aufgrund der geringen Takthäufigkeit ist die SPNV-Anbindung der Gemeinde, trotz der kurzen Fahrzeit nach Bremen verbesserungswürdig. Daher ist beabsichtigt, die Takthäufigkeit ab 2022 auf einen Halbstundentakt zu verdichten. Dennoch bleibt der Bahnhof Ritterhude aufgrund der Tarifzonen-gestaltung des VBN für Fahrten von und nach Bremen deutlich unattraktiver als die Bahnhöfe Bremen-Lesum oder Bremen-Burg.<sup>17</sup> Der Bahnhof Bremen-Lesum ist aufgrund der räumlichen Nähe für die Anbindung der Ortsteile Platjenwerbe und Ihlpohl von hoher Bedeutung. Allerdings ist hier lediglich eine Anbindung durch den Bürgerbus gegeben. Auch der Bahnhof Bremen-Burg ist aufgrund des Bremer Tarifs für den Ritterhuder Park & Ride-Verkehr interessant.

### Busverkehr

Die Gemeinde Ritterhude ist durch zwei Regionalbuslinien erschlossen: Die Linie 680 verkehrt werktags zwischen Bremen und der Samtgemeinde Hambergen über Osterholz-Scharmbeck und Ritterhude im Stundentakt und samstags mit einzelnen Fahrten. Sonntags werden keine Fahrten angeboten. In Bremen besteht Anschluss an den SPNV in Bremen-Burg sowie an die Straßenbahn in Gröpelingen. In nord-südlicher Richtung verkehrt die Linie 660 als Schnellbuslinie zwischen der Gemeinde Hagen (Landkreis Cuxhaven) über die westlichen Ortsteile der Gemeinde Ritterhude und der Stadt Osterholz-Scharmbeck zum Bremer Hauptbahnhof. Sie fährt wochentags alle zwei bis drei Stunden, samstags und sonntags vier- bzw. dreimal am Tag. Im Nachtverkehr wird Ritterhude durch die Nachtlinie N62 erschlossen. Aufgrund der oben beschriebenen Tarifgestaltung des VBN werden die Regionalbusse als Zubringer zu den Bahnhöfen Bremen-Burg oder Bremen-Lesum als unattraktiv bewertet.

Die Ortsteile Lesumstotel und Werschenrege sowie Platjenwerbe und weite Teile von Ihlpohl werden werktags ausschließlich durch den Ritterhuder Bürgerbus (Linie 654) erschlossen, der viermal pro Tag alle Ortsteile der Gemeinde und den Einzelhandelsschwerpunkt Ihlpohl miteinander verbindet. Die Fahrtzeiten und die Linienführung des Bürgerbusses werden regelmäßig in Abhängigkeit von den Kapazitäten an die Bedarfe angepasst. Ergänzend dazu stellen verschiedene Schulbuslinien die Verbindungen zu den Schulen her. Von einer Anbindung von Ihlpohl und Platjenwerbe an Buslinien der BSAG wurde in der Vergangenheit aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten abgesehen.

Aktuell sind noch nicht alle Haltestellen barrierefrei und mit Sitzgelegenheiten und Witterungsschutz ausgestattet. Im Rahmen der geförderten Erneuerung und des barrierefreien Umbaus der Haltestellen baut die Gemeinde jährlich acht Haltestellen um.

---

<sup>17</sup> Ein einfaches Ticket von Ritterhude oder Werschenrege nach Bremen Hbf kostet 4,85 €, während ein Ticket von Bremen-Lesum oder Bremen-Burg nach Bremen Hbf 2,85 € kostet.

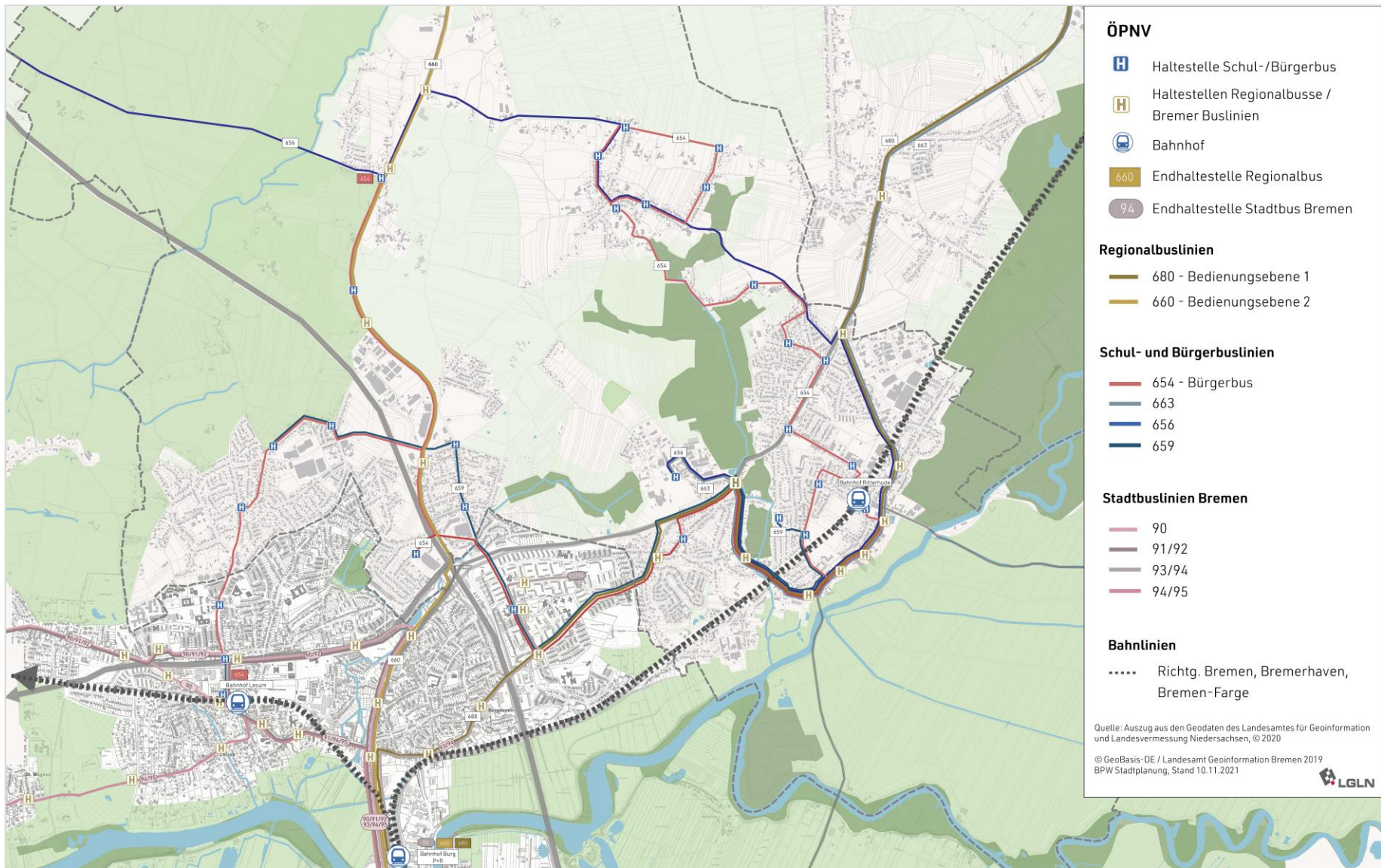


Abb. 52 ÖPNV-Anbindung in Ritterhude, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 7.3 Rad- und Fußgängerverkehr

### Radverkehr

Ritterhude verfügt über zahlreiche kleinere Straßen und Wege in unterschiedlicher Qualität, die mit dem Fahrrad befahrbar sind. Die Gemeinde ist in das Regionale Radverkehrsnetz „Grüner Ring“ Region Bremen sowie in das Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr "RMK:R" eingebunden. Es handelt sich um ein Freizeit- und Alltagsradwegenetz in der Region Bremen, das sich aus verschiedenen Hauptrouten, Querverbindungen und Nebenstrecken zusammensetzt (vgl. dazu auch Kap. 7 "Rahmenbedingungen" bzw. Kap. 11.4). Die Gemeinde wird durch einzelne Hauptrouten, insbesondere im Bereich der Hamme und Wümme, tangiert. Darüber hinaus führen verschiedene ausgeschilderte regionale Radwege durch die Gemeinde. Des Weiteren stellt der Landkreis Osterholz auf seiner Homepage eine Rundtour Ritterhude dar, auf touristischen Karten des Landkreises sind weitere Radwege bzw. mit dem Fahrrad gut befahrbare Straßen verzeichnet.

Die Verbindungen zwischen den Ortsteilen sowie viele der Hauptstrecken innerhalb der Ortsteile weisen jedoch Defizite auf, die insbesondere den Zustand betreffen (schlechte Befahrbarkeit aufgrund beschädigter oder ungünstiger Fahrbahnbeläge, eingeschränkte Befahrbarkeit durch Wurzeln oder Randbewuchs), die Verkehrssicherheit (zu schmale oder fehlende Radwege, Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden) oder Querungsstellen an großen Knotenpunkten.

Daher wird parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept ein kommunales Radförderkonzept erarbeitet. Dieses befasst sich insbesondere mit der Optimierung der Vernetzung der Ortsteile, auch vor dem Hintergrund eines sicheren Schulverkehrs, der Verbesserung wichtiger Wege sowie mit der Priorisierung von Strecken und Maßnahmen innerhalb der Gemeinde. Darüber hinaus werden Hinweise zu ergänzender Infrastruktur abgegeben. Im Ergebnis entsteht ein Streckennetz mit innerorts überwiegend auf Fahrradstraßen geführten und außerorts überwiegend selbstständigen Radwegeverbindungen, für die konkrete Maßnahmen vorgeschlagen werden.

### Fußgängerverkehr

Viele Straßenräume in den Ortsteilen der Gemeinde weisen noch den Gestaltungsstandard der Entstehungszeit auf. Das heißt, viele der Straßen stammen aus den 1960er bis 1970er Jahren, sind relativ breit und gepflastert, verfügen jedoch nur über schmale Gehwegbereiche, die durch hohe, nicht barrierefreie Borde von der Straße abgesetzt sind. In den letzten Jahren wurden stellenweise Querungsstellen und Einmündungen neu gestaltet und behindertengerecht mit Aufmerksamkeitsfeldern und Leitstreifen ausgestattet.

In allen Ortsteilen gibt es eine hohe Durchlässigkeit für den Fußgängerverkehr. So verbinden straßenunabhängige Wegeverbindungen die Quartiere miteinander und binden Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten an die Wohngebiete an. Die Wege sind jedoch teilweise zugewachsen, durch Absperrbügel versperrt und bestehen vielerorts aus wassergebundenen Decken, so dass sie für mobilitätseingeschränkte Menschen schwer begehbar oder mit dem Fahrrad befahrbar sind.

Im Bereich historischer dörflicher Bebauung finden sich gelegentlich Kopfsteinpflasterstraßen oder Straßen mit Schotterbelag, die für Menschen mit Rollatoren und Kinderwagen schwer begehbar sind. Die im Rahmen des A-Foot-Projektes erhobenen Missstände sind vollständig in diesem Gemeindeentwicklungskonzept zusammengefasst und durch weitere Hinweise aus den Bürgerwerkstätten ergänzt worden (vgl. Abb. 53).

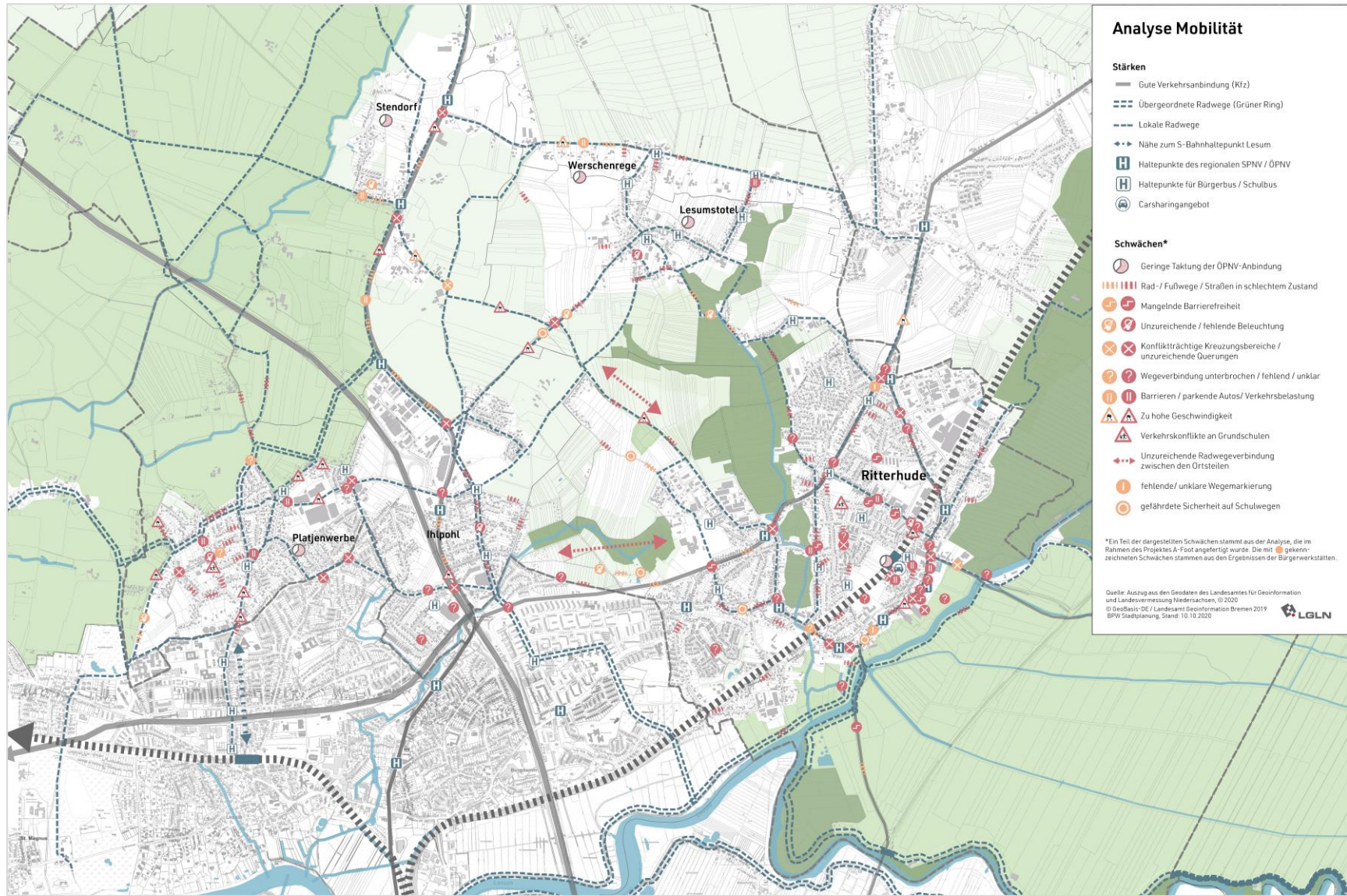


Abb. 53 Mobilität: Stärken und Schwächen der Straßenräume für den Fuß- und Radverkehr, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 7.4 Fazit: Handlungsfeld Mobilität

Die Siedlungsgebiete von Ritterhude sind überregional gut an Straße und Bahn angebunden und in der Fläche ausreichend durch den Bus erschlossen, bei geringer Taktung. Die kleinen Ortsteile sind jedoch nicht an die Regionalbusse angebunden, sondern werden ausschließlich durch den Bürgerbus erschlossen. Die Tarifzonengestaltung des VBN macht die Nutzung des ÖPNV für Fahrten zwischen Ritterhude und Bremen vergleichsweise unattraktiv.

Die hohe Geschwindigkeit auf den das Siedlungsgebiet durchschneidenden Hauptstraßen führt zu Konflikten mit dem Rad- und Fußverkehr. Dies betrifft besonders die Riesstraße im Gemeindezentrum sowie die Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Zwar sind die Siedlungsräume in ein gemeindeweites Radwegenetz eingebunden, verkehrsberuhigt und verfügen über eine sehr gute fußläufige Durchlässigkeit, der Rad- und Fußverkehr wird jedoch durch schlecht ausgebaute, nicht barrierefreie Wege beeinträchtigt. In einzelnen Bereichen (beispielsweise an den Grundschulen Ritterhude und Platjenwerbe) treten vermehrt Verkehrskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden auf.

Stärken	Schwächen
Sehr gute überregionale Anbindung durch Fernstraßen	Stellenweise unzureichende Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen und hohe Geschwindigkeiten, besonders im Gemeindezentrum
SPNV-Haltestelle in Alt-Ritterhude mit schneller Verbindung nach Bremen und Bremerhaven, Nähe zur Haltestelle Lesum (Platjenwerbe)	Geringe Takthäufigkeit des SPNV und unattraktive Tarifgestaltung
Zwei Regionalbuslinien nach Bremen und Osterholz-Scharmbeck	Seltene Busanbindung an die Haltestelle Lesum und schlechte Anbindung der kleinen Ortsteile
Bürger- und Schulbusse zur Erschließung in der Fläche	Geringe Takthäufigkeit der Bürger- und Schulbusse
Dichtes Netz an mit dem Fahrrad befahrbaren Wegen	Mängel im Radverkehrsnetz (Fahrbahnbeläge, unzureichende Radwege an Hauptstraßen)
Sehr gute fußläufige Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes	Stellenweise schlechter Zustand und fehlende Barrierefreiheit der Fußwegeverbindungen
Verschiedene T30-Zonen im Siedlungsgebiet	Stellenweise zu hohe Geschwindigkeiten und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern, besonders an den Grundschulen und an Engstellen (Bahnquerungen)

### Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Das alte Gemeindeentwicklungskonzept setzte den Fokus auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) und beinhaltete zwei Maßnahmen im Bereich „Verkehr“, von denen eine umgesetzt wurde (Umbau der Knotenpunkte „B74/Neue Landstraße“ und „B74/Am Großen Geeren“) und die zweite (Umsetzung der im Verkehrsgutachten zur Verkehrslenkung erläuterten Kombination „kleinräumige und großräumige Wegweisung“) geprüft aber vom Landkreis abgelehnt wurde.

Dieses Gemeindeentwicklungskonzept setzt einen vollständig anderen Schwerpunkt. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr). Dafür spielt das Radförderkonzept der Gemeinde eine zentrale Rolle.

## 8 Naherholung, Tourismus, Freizeit

### Übergeordnete Rahmenbedingungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz beinhalten übergeordnete Ziele und Maßnahmen mit unterschiedlicher Verbindlichkeit für die Entwicklung von Landschaft und Naturräumen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Tourismuskonzeptes des Landkreises Osterholz im Jahr 2011 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Tourismus im Landkreis erarbeitet, die noch heute eine gewisse Aktualität besitzen und daher kurz zusammengefasst werden. In der Landschafts- und Naherholungsstrategie des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V. aus dem Jahr 2017 wurde ein überregionales Leitbild für die gesamte Region Bremen entwickelt.

#### Landschaftsrahmenplan (2001)

Der Landschaftsrahmenplan stellt das dem RROP zugrunde liegende Fachkonzept dar. Dieses wird hier aufgrund seiner mangelnden Aktualität lediglich grob im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen sowie Aussagen zur touristischen Bedeutung Ritterhudes ausgewertet.

Die vielfältigen Landschaftsräume Ritterhudes werden auch von Freizeitradfahrern intensiv genutzt. Die Qualität des Landschaftsbildes rund um die Gemeinde wird überwiegend als sehr hoch oder hoch, teilweise auch als bedeutend eingestuft. Insbesondere die Bereiche um Wümme und Hamme bieten mit ihren Radwegen und Bootsanlegern ein hohes touristisches Potenzial (vgl. Landkreis Osterholz 2001, S.142) und erfüllen die fachliche Voraussetzung für die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet. Aber auch die topographisch bewegten Lagen auf der Geest haben eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Hier erfüllen weite Bereiche (zwischen Ritterhude und Stendorf sowie nördlich von Werschenrege) die fachlichen Voraussetzungen für die Festlegung eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes (vgl. Landschaftsrahmenplan, Anlage 12). Einige Flächen im Gemeindegebiet sind nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) geschützt (vgl. Abb. 55 in Kap. 8). Bereiche von Platjenwerbe, Werschenrege und Stendorf werden als Ortschaften mit erhaltenswertem Ortsbild dargestellt.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die hochwertige landschaftsräumliche Struktur der Gemeinde Ritterhude spiegelt sich auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz wider. Weite Teile der Gemeinde sind als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt. Um Vor-Osterhagen und Lesumstotel sind Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz finden sich entlang der Hamme (hier insbesondere um die Ritterhuder Schleuse) und Wümme, der Ritterhuder Beke sowie entlang der Ihle.

Der innerörtliche Bereich der Ritterhuder Beke und der Friedhof am Mühlenberg sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Naherholung als Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen festgelegt und im Landschaftsrahmenplan als geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt. Der Ortskern um die Riesstraße zählt zu den kulturhistorisch bedeutsamen Siedlungen (vgl. RROP 2.3 Ziffer 04). Für die Bereiche entlang Hamme und Wümme beinhaltet das RROP verschiedene Festlegungen zum Hochwasserschutz.

Tourismuskonzept des Landkreises (2011)

Zur Entwicklung des Tourismus im Landkreis Osterholz wurde im Jahr 2011 ein Tourismuskonzept für den Landkreis erarbeitet. Im bundesweiten Vergleich der Landkreise und kreisfreien Städte lag die Tourismusintensität im Jahr 2009 (gemessen in Übernachtungen pro 1.000 Einwohner) im unteren Viertel (vgl. LK Osterholz 2011, S. 20).

Auf der Grundlage der Analyse der touristischen Potenziale und Schwächen im Landkreis wurden die folgenden Potenziale und Handlungsbedarfe aufgeführt (vgl. LK Osterholz 2011, S. 11ff):

<b>Konkrete Potenziale des Landkreises</b>	<b>Handlungsbedarfe</b>
Natur und Landschaft	Vereinbarkeit und Erlebbarkeit verbessern
Fahrradtourismus, insbesondere auch Tagestourismus	verbessertes Wegenetz und Beschilderung, fahrrad-touristisches Gesamtkonzept, Weiterentwicklung des Internetangebots
Wassertourismus	Professionalisierung der Torfkahnfahrten, Verbesserung der Wassersportinfrastruktur
Kombination von Kunst/Kultur/Regionalgeschichte und Naturerlebnissen	Intensive Kooperation und Vermarktung und Übertragung auch auf andere Handlungsfelder
Reittourismus	Verbesserte Infrastruktur, markierte Reitwege
<b>Allgemeine Potenziale des Landkreises</b>	<b>Weitere Handlungsbedarfe</b>
Campingtourismus, Naturtourismus, Wandern, Gesundheit & Wellness, Landurlaub, Geschäftsreisen/Tagungen	Qualität der Leistungen und Angebote der Tourismuswirtschaft (Qualität von Gastronomie und Beherbergungsbetrieben) sowie der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Wege, Ausschilderung, ÖPNV) verbessern
Zunahme an Kurzreisen	Nutzung neuer Informations- und Kommunikationswege, Online-Marketing
	deutliche Profilierung und intensivere Kooperation im Bereich der Tourismusedwicklung

Für die Gemeinde Ritterhude wird aufgrund der Nähe zu Bremen der Schwerpunkt in der Naherholung gesehen. Als wichtigste Themen gelten Wasserbau und Tagungen (vgl. Landkreis Osterholz 2011, S.29f). Als besondere Projekte für Ritterhude wurde der Wiederaufbau des Ritterhuder Schlossbrückens als Anschauungsobjekt sowie die touristische Entwicklung der Ritterhuder Schleuse (Stellplatz und Sanitäranlagen, gepflasterter Stellplatz für mobile Gastronomie) vorgeschlagen und umgesetzt.

Landschafts- und Naherholungsstrategie (2017)

Die im Tourismuskonzept beschriebenen Handlungsfelder Erlebbarkeit von Natur und Landschaft, Fahrrad- und Wasser-, Reit- und Campingtourismus mit dem Fokus auf die Naherholung und Kurzreisen und mit einer Kombination von Kunst-, Kultur-, und Regionalgeschichte sowie Naturerlebnissen wurden auch in der Landschafts- und Naherholungsstrategie aufgegriffen. Diese stellt für die Region Bremen die folgenden acht Entwicklungsziele in den Mittelpunkt zukünftiger Kooperation (vgl. Kommunalverbund S. 23):



Abb. 54 Landschafts- und Naherholungsstrategie in der Region Bremen, Quelle: Kommunalverbund 2017, S.23

Zur Umsetzung der Landschafts- und Naherholungsstrategie können durch Projektträger oder Arbeitsgruppen des Kommunalverbunds Projekte vorgeschlagen werden, die durch die Geschäftsstelle des Kommunalverbunds unterstützt werden und den Titel „Grüner Ring Bremen“ führen dürfen. Ein eigenes Budget ist für diese Projekte nicht vorgesehen, aber die Koordinierungsstelle des Kommunalverbunds berät bei der Vergabe von Fördermitteln. Die Einbettung in eine Strategie kann den Projekten gegenüber Fördermittelgebern ein größeres Gewicht verleihen.

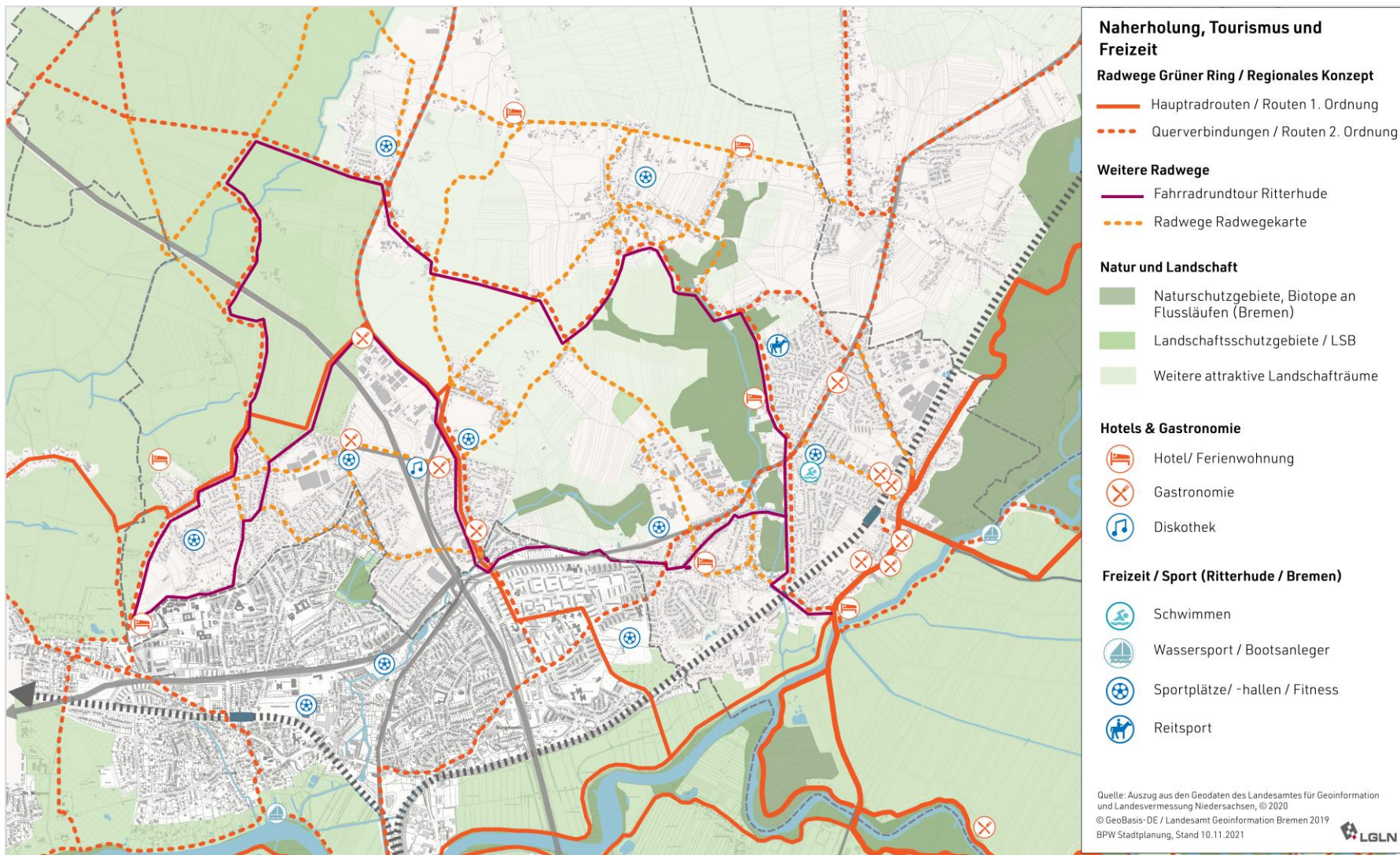


Abb. 55 Landschaftsräume, Radwege, Freizeit- und touristische Nutzungen, Quelle: Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Grüner Ring, RMK:R, OHZ-Navigator, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 8.1 Naherholung, Tourismus

Durch ihre Lage an der Schnittstelle zweier Landschaftsräume, der Wümmeniederung und der Osterholzer Geest, verfügt die Gemeinde Ritterhude über vielfältige attraktive Landschaftsräume in enger Nachbarschaft. Während die Wümmeniederung durch weite mit Wasserläufen und Deichen durchzogene Wiesen- und Grünlandflächen gekennzeichnet sind, ist für die „Osterholzer Geest“ und die benachbarte Bremer Schweiz das Hügelland mit seinen Bachtälern (z.B. in Ritterhude die Ritterhuder Beeke) typisch. Zahlreiche der Landschaftsräume sind als Landschaftsschutzgebiete festgelegt oder bieten die Voraussetzungen für die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über verschiedene Naturschutzgebiete, insbesondere entlang von Flussläufen. Weite Teile des Gemeindegebietes verfügen über ein attraktives Landschaftsbild (vgl. Abb. 55).

### Angebote für Naherholung und Tourismus

Aufgrund des attraktiven Landschaftsbildes, verschiedener Landschafts- und Naturschutzgebiete, vieler zum Radfahren geeigneter Straßen sowie attraktiver Ortsbilder und Wasserläufe verfügt die Gemeinde über ein großes Potenzial für die Naherholung und den Tourismus.

In den letzten 15 Jahren hat sich das Angebot für Gäste in der Region deutlich verbessert. Bootsanleger wurden gebaut und Radwege beschildert, Fahrräder werden von einem örtlichen Fahrradgeschäft verliehen. Mit dem Naturinformationshaus ist ein Ausgangspunkt für Unternehmungen in die Region geschaffen worden, der jedoch in der Region nur eine geringe Bekanntheit besitzt. Die Gemeinde beteiligt sich außerdem an temporären regionalen Veranstaltungen, wie der Öffnung von privaten Gärten. Damit wurden die Möglichkeiten des Erlebnisses der unterschiedlichen Landschaftsräume über Wasser oder Land verbessert.

Die Hamme mit dem Wassersportanleger hinter der Ritterhuder Schleuse, in der Niederender Straße, ist nicht nur ein beliebter Treffpunkt für die Jugend der Gemeinde. Sie bietet auch vereinsgebundene Möglichkeiten für Wassersport, wie Paddeln, Segeln etc. Das Baden in der Hamme ist jedoch nicht gestattet. Torfkahnfahrten über Hamme und Wümme werden in der Gästeinformation vermittelt, ein offener Verleih existiert nicht.

In den Sommermonaten hält der Moorexpress in Ritterhude und verbindet die Gemeinde mit dem Teufelsmoor und darüber hinaus mit Bremen und Stade und kann damit zur Förderung des Radwander- und Wandertourismus beitragen, für die sich die Gemeinde aufgrund ihres attraktiven und vielfältigen Landschaftsbildes gut eignet.

Es führen viele lokale und überregionale Radwege in unterschiedlicher Beschaffenheit durch die Gemeinde (vgl. Abb. 55). Ein Netz von Feldwegen ergänzt dieses Netz für Fußgänger und Wanderer. Allerdings weist dieses Netz Lücken auf (bspw. fehlen Wanderwege an der Ritterhuder Beke oder der Schönebeker Aue) oder ist stellenweise in schlechtem Zustand (z.B. An der Ihle). Ein ausgeschildertes und in die Umgebung eingebettetes Wanderwegenetz existiert nicht. Die Biologische Station Osterholz e.V. bietet Führungen durch das Heerweger Moor und das Naturschutzgebiet Untere Wümme oder kombinierte Wasser-Wander-Touren an. Die Wasserwege laden zum Rudern und Paddeln ein.

Allerdings bietet die Gemeinde zurzeit wenig touristische Ziele und gastronomische Einkehrmöglichkeiten. Die Etablierung eines neuen Gastronomiebetriebes an der Schleuse ist aus Mangel an Betreibern gescheitert.

Bezogen auf die Einwohnerzahl verzeichnete Ritterhude im Vergleich zu benachbarten Gemeinden in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Gästeübernachtungen sowie eine überdurchschnittliche Auslastung der Betten. Allerdings war die durchschnittliche Aufenthaltsdauer mit 2,3 Tagen etwas geringer als in den Vergleichsgemeinden. Gemäß informellen Aussagen der Hoteliers sind rund zwei Drittel der Übernachtungen berufsbedingt, etwa ein Drittel freizeitbedingt. Ein Hotel mit Tagungsmöglichkeiten oder ein Platz für Camper oder Wohnmobile existiert trotz der attraktiven Wasserlagen nicht.

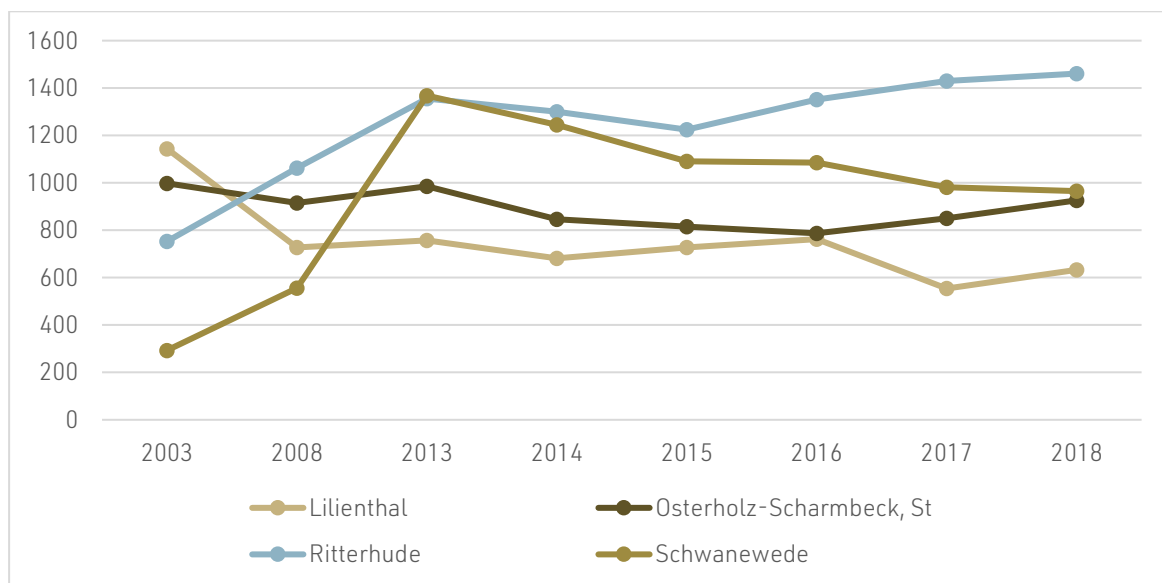


Abb. 56 Gästeübernachtungen je / 1.000 Einwohner (2003 – 2018), Quelle: LSN

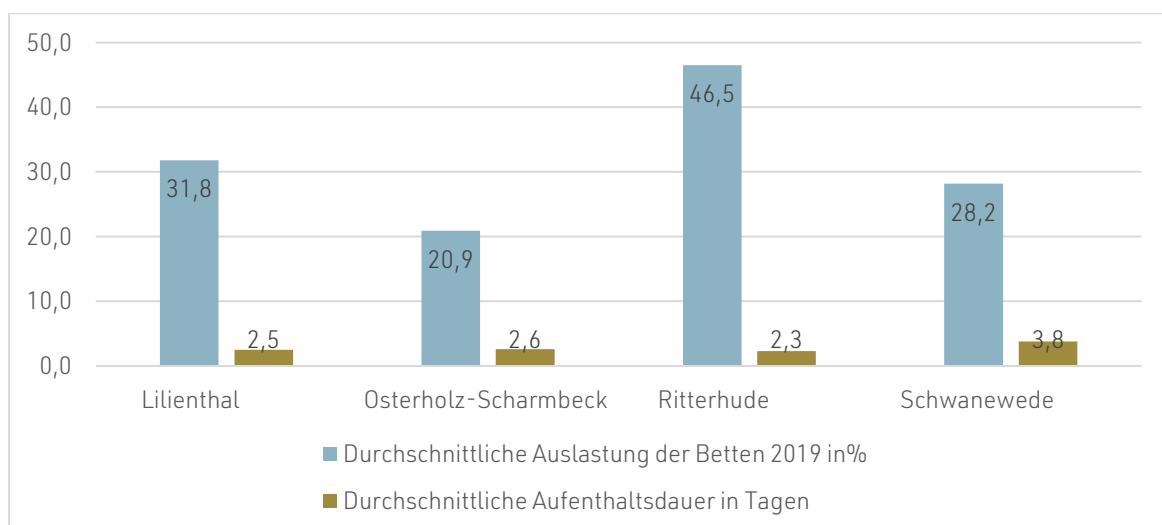


Abb. 57 Durchschnittliche Auslastung der Betten und durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2019, Quelle: LSN

## Kooperation und Vermarktung

Die Gemeinde Ritterhude ist Mitglied in der Touristikagentur Teufelsmoor-Worpswede-Unterweser e. V. (TWU). Diese wurde im Jahr 1999 mit dem Ziel gegründet, die Naherholung und den Fremdenverkehr sowie die Erhaltung des Kulturerbes in der Flusslandschaft Wümme – Hamme – Unterweser zu fördern und übernimmt das touristische Marketing der gesamten Region. Allerdings liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten in der Vermarktung des touristischen Highlights des Landkreises, der Gemeinde Worpswede mit dem Teufelsmoor sowie in der Vermarktung der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Die Gemeinde Ritterhude spielt demgegenüber eine untergeordnete Rolle.

Der Betrieb der lokalen Gästeinformation und des Naturinformationshauses in der Gemeinde Ritterhude erfolgt durch die Ritterhuder Tourismus und Veranstaltungen GmbH (RTV).

Darüber hinaus gibt es verschiedene Kooperationen und Arbeitsgruppen im Landkreis Osterholz zur Förderung touristischer Aktivitäten, an denen teilweise auch die Gemeinde Ritterhude beteiligt ist (vgl. <https://www.landkreis-osterholz.de/portal/seiten/ikz-tourismus-901000854-21000.html>):

Regionale Kooperationen mit Beteiligung der Gemeinde Ritterhude	Benachbarte Kooperationen ohne Beteiligung der Gemeinde Ritterhude
Lokale Aktionsgruppe (LAG) Kulturlandschaften Osterholz	Masterplan Worpswede
Radweg „Grüner Ring – Region Bremen“	Marketing Moorexpress
Radweg „Weites Land“	Radwanderweg „Vom Teufelsmoor zum Wattenmeer“
AG Kultur des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V.	Region Unterweser – Maritime Landschaften e.V.
	Aktionsgemeinschaft Bremer Schweiz e.V.

## 8.2 Freizeit

Ritterhude bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Im und rund um das Veranstaltungszentrum „Hamme-Forum“ finden regelmäßig Kinoveranstaltungen, Open-Air-Konzerte, Ausstellungen und Festivitäten, wie die „Ritterhuder Torfnacht“ oder das Hammefest statt.

Neben den fünf Sportvereinen (ASV Ihlpohl e.V., SG Platjenwerbe e.V., TuSG Ritterhude, TSV Lesumstotel, Freizeit Sport Club Stendorf 74 e.V.), deren Anlagen teilweise in die Jahre gekommen sind oder nicht mehr den aktuell hohen Bedarfen entsprechen, gibt es verschiedene Vereine mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten. In den ländlichen Ortsteilen der Gemeinde gibt es zahlreiche Reiterhöfe, die jedoch nicht auf ein gut ausgebautes Reitwegenetz zurückgreifen können. Zudem steht den an Bremen angrenzenden Ortsteilen in Wohnungsnähe auch das Angebot Bremen-Norder Einrichtungen zur Verfügung.

Eine Jugendeinrichtung gibt es nur in Alt-Ritterhude, in den übrigen Ortsteilen treffen sich die Jugendlichen an wechselnden Orten.

### 8.3 Fazit: Handlungsfeld Naherholung, Tourismus, Freizeit

Die Gemeinde Ritterhude zeichnet sich durch eine attraktive Landschaft und wertvolle Naturräume aus. Ein engmaschiges Netz von mit dem Fahrrad befahrbaren Wegen sowie von Fußwegen ermöglicht die Erlebbarkeit der Landschaftsräume und verbindet gleichzeitig die Gemeindeteile.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über zahlreiche Sportangebote und Sportvereine in den Ortsteilen. Das Vereinsleben ist vielfältig und aktiv. Private Angebote, wie bspw. die ULC Sportwelt in Platjenwerbe, ergänzen das Vereinsangebot. Allerdings sind einige der Sportstätten in die Jahre gekommen oder entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedarfen.

Zudem fehlen weitere attraktive Freizeitziele (z.B. eine Badestelle) ebenso wie freizeitorientierte Gastronomieangebote. Auch sind einzelne Landschaftsräume – wie zum Beispiel die Hamme im Ortszentrum – nur eingeschränkt zugänglich. Ritterhude weist daher insgesamt eine geringe Profilierung als Ausflugsziel auf.

Stärken / Potenziale	Schwächen
Attraktives, durch Wasserläufe geprägtes abwechslungsreiches Landschaftsbild	Zersiedelung und Durchschneidung der Landschaft durch Autobahn, Bundes- / Landesstraßen
Verschiedene Ortsteile mit erhaltenswertem Ortsbild	Keine Verweilmöglichkeiten in den Ortschaften, geringes Angebot hochwertiger Freizeitgastronomie (Gastronomie überwiegend an Hauptverkehrsstraßen)
Vielfältiges Freizeitangebot (Sport, Fitness, Reiten, Disco, Kulturzentrum)	Stellenweise Überlastung oder schlechter Zustand der Sportanlagen
Enges Netz von Fahrrad- und Fußwegen	Teilweise schlechter Zustand und mangelhafte Ausschilderung der Freizeitwege
Nähe zum dicht besiedelten Bereich Bremens	Geringe überörtliche Bedeutung als Freizeitdestination
Stabiles Hotel- / Pensionsgewerbe	Kurze Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste, keine Möglichkeiten für Tagungen etc.
Verschiedene Kooperationen im Tourismusbereich	Disperse Kooperationsstrukturen, Vermarktungsschwerpunkt östlicher Landkreis
	Kein Stellplatz für Wohnmobile oder Camper

#### Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Im Handlungsfeld Naherholung, Tourismus, Freizeit, Kultur ist ein Teil der Ziele und Maßnahmen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept 2020 begonnen oder umgesetzt worden, wie beispielsweise die sukzessive Aufwertung der Spielräume in der Gemeinde. Die genannten Ziele und Maßnahmen (Entwicklung der Grün- und Freiraumqualitäten als Stärken Ritterhude im Zusammenhang mit der Erhaltung und Entwicklung großräumiger Grünzüge und Freiraumvernetzungen sowie die Vernetzung innerörtlicher Grün- und Freiflächen und in diesem Zusammenhang auch die Steigerung der Erlebbarkeit und Erweiterung des touristischen Angebots) besitzen nach wie vor hohe Relevanz für die künftige Gemeindeentwicklung und werden daher in diesem Gemeindeentwicklungskonzept aufgegriffen und fortgeschrieben (vgl. Kap. 11.5).

## 9 Herausforderungen in den Ortsteilen

Neben den oben beschriebenen Herausforderungen für die gesamte Gemeinde, hat jeder der Ortsteile seine eigenen spezifischen Herausforderungen, die im Rahmen der Bürgerwerkstätten diskutiert wurden. In den folgenden Kapiteln werden diese Herausforderungen sowie die wichtigsten Hinweise aus den Bürgerwerkstätten, die ausschließlich die Ortsteile betreffen, zusammengefasst. Eine Gesamtschau der Hinweise der an den Bürgerwerkstätten Beteiligten sowie die Abwägung im Hinblick auf die Empfehlungen des Gemeindeentwicklungskonzept 2035 finden sich unter Anlage 12.2).

### Alt-Ritterhude

Der Ortsteil Ritterhude bildet den namensgebenden Kern der Gemeinde. Von baukultureller und identitätsstiftender Bedeutung sind – neben dem von einer Graft umgebenen Rittergut „Dammgut“ und der St. Johannes Kirche – die in der Riesstraße zwischen 1912 und 1930 entstanden sechs Riesbauten. Alle Gebäude dienen dem Allgemeinwohl und sind – bis auf das Rathaus – im einheitlichen Stil mit Walmdächern in rotem Backstein errichtet und stehen unter Denkmalschutz. Weitere ortsbildprägende Straßenzüge im Bereich des Ortszentrums südlich der Bahnlinie sind die parallel zur Riesstraße verlaufende Goethestraße und die Straße „Auf dem Berge“, in denen z.T. gut erhaltene Häuser aus dem 19. Jahrhundert und früher stehen.

Auch nördlich der Bahnlinie befinden sich einzelne Straßen, insbesondere im Bereich Untermühle, Bunkenburgsweg, Mönkhof und Eickhof, mit Bebauung aus der Vorkriegszeit. Stellenweise prägen alter Baumbestand und einzelne Grünflächen und Grünzüge (Ritterhuder Beke, Am Eickhof, Lehmberg) das Siedlungsgebiet. Die Blockinnenbereiche sind stellenweise sehr tief und stark durchgrünt (z.B. zwischen Stader Postweg und Grüne Str.) und bieten Potenzial für eine bauliche Ergänzung.

In Alt-Ritterhude befinden sich alle zentralen Einrichtungen, eine große Ganztagsgrundschule, die weiterführenden Schulen sowie viele Nahversorgungsangebote. Auch Dienstleistungen sowie Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren konzentrieren sich in Alt-Ritterhude. Zudem befinden sich dort die durch einen Verein betriebene Ritterhuder Mühle sowie das Hammeforum mit einem breiten kulturellen Angebot. Anders als die anderen Ortsteile verfügt Alt-Ritterhude jedoch nicht über ein Bürger- oder Gemeinschaftshaus das als zentraler Treffpunkt dient. Da das Durchschnittsalter der Ritterhuder und damit auch die Zahl der Hochbetagten auch in Zukunft weiter ansteigt, wird zur Linderung der damit verbundenen Folgen (soziale Isolation, Vereinsamung) eine Begegnungsstätte empfohlen, die für alle Generationen offen ist.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RRÖP) soll Alt-Ritterhude den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bilden. In den letzten Jahren lag dieser rund um die Riesstraße. Dort sind im Rahmen der Nachverdichtung neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstanden. Weitere größere Entwicklungen sind auf dem Bergolin-Gelände, auf der Fläche hinter dem Bahnhof am südlichen Mühlenberg sowie in der Riesstraße (zweite Reihe Richtung Hamme) möglich und bedürfen einer koordinierten Planung.

Die parallel zur zentralen Riesstraße verlaufende Hamme, spielt im Ortsbild aktuell keine Rolle. Sie ist vom Ortskern aus nicht zugänglich und nur vom neuen Parkplatz am neuen Zentrum aus sichtbar. Der Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Hamme als Erholungsraum kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Damit verbunden sind auch ergänzende Angebote wie im Bereich des ehemaligen Schwimmbads und des ehemaligen Klärwerks, z.B. durch ein Hotel und/oder eine Stellplatzanlage für Wohnmobile und Camper.

Das Projekt A-Food hat deutlich gemacht, dass sich insbesondere in den nord-westlichen Siedlungsgebieten von Ritterhude Mängel im Straßenzustand (schmale, stellenweise nur einseitig geführte Gehwege und unübersichtliche schmale oder geneigte Einmündungen) konzentrieren. Darüber hinaus wirken die Hauptverkehrsstraßen, besonders die B74 aber auch die neue Landstraße als Barrieren im Stadtraum, an denen Querungen stellenweise schwierig sind. Besonders die Verkehrssituation in der Riesstraße und im Bereich des Bahntunnels ist unübersichtlich, der Verkehr für ein Ortszentrum zu schnell. Jüngst beim Landkreis beantragte Geschwindigkeitsreduzierungen sind jedoch von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt worden.

Auch in den Bürgerwerkstätten spielte die Verbesserung des Radverkehrs und der Verkehrssicherheit eine wichtige Rolle. Als besonders zu beachtende Orte und Straßen wurden neben der Grundschule und dem Tunnel am Großen Geeren u.a. benannt: Die Riesstraße mit der Goethestraße als potenzielle die Riesstraße entlastende Fahrradstraße, die Ampelschaltung an der Stader Landstr. / Lesumstoteler Str. sowie die B74 mit den zu hohen Geschwindigkeiten und den schlecht befahrbaren Radwegen (vgl. Anlage 12.2 Hinweise aus den Bürgerwerkstätten).

#### Herausforderungen für Alt-Ritterhude in Kürze

- Erreichbarkeit des Ortskerns und der Schulen für den Radverkehr verbessern
- Verkehrssicherheit an Schulen und Bahnquerungen verbessern
- Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden in der Riesstraße minimieren
- Barrierefreiheit im gesamten Siedlungsgebiet verbessern
- Bebauung und Zugänge zur Hamme in der „zweiten Reihe“ der Riesstraße konzeptionell weiterdenken
- Flächen für die wohnbauliche Entwicklung vorbereiten, Dienstleistungen mitdenken
- Erhalt und Stärkung des Ortskerns, auch durch einen Gemeinschaftstreff für Senioren
- Touristische Angebote und Freizeitangebote verbessern (Kanusport, Aufenthaltsmöglichkeiten an der Hamme, Wohnmobilstellplatz, Freizeitziele, Angebote für Jugendliche)
- Erlebbarkeit der Naturräume, insbesondere der Hamme, verbessern
- Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen an der Stendorfer Straße

## Platjenwerbe

Platjenwerbe ist ein beliebter Wohnstandort in einer ehemaligen bäuerlichen Kulturlandschaft, die noch durch einzelne alte Bauernhäuser, Baum- und Heckenbestände sowie ortsbildprägende Wiesen- und Weideflächen erkennbar ist. Stellenweise prägen alte Alleen und große Baumbestände den Siedlungsbereich und heben diesen von den Siedlungsstrukturen des angrenzenden Bremens ab. Darüber hinaus bestimmen mancherorts zusammenhängende Siedlungen aus den 1930er und 1950er Jahren (Seefahrer Siedlung, Vacuum Oil-Siedlung) aber auch Siedlungen jüngeren Datums (Kapitänsang) das Siedlungsbild. Der Ort grenzt größtenteils an ein Landschaftsschutzgebiet an. Diese attraktive Siedlungsstruktur gilt es zu schützen, behutsam weiterzuentwickeln und an aktuelle Erfordernisse anzupassen.

Eine Art Dorfzentrum befindet sich in der Schulstraße: Die Grundschule, eine Kita und das Dorfgemeinschaftshaus bilden den sozialen Mittelpunkt des Ortsteils. Allerdings ist das Dorfgemeinschaftshaus aufgrund der damit verbundenen Lärmproblematik in der Außennutzung eingeschränkt. Die Kapazitäten der Kita im laufenden Kitajahr (2020/ 2021) waren zu gering, um die hohe Nachfrage bedienen zu können (vgl. Kap. 4.3). An der Gabelung zur Dorfstraße befinden sich eine Bäckerei und ein Weinladen, die ebenfalls als Treffpunkt dienen. Es ist geplant das Gebäude durch private Initiative zu einem Mehrgenerationenhaus weiterzuentwickeln und damit ein Angebot an kleineren Wohnungen herstellen, an denen es in Platjenwerbe mangelt.

Platjenwerbe verfügt über ein kleines, überwiegend durch Fachmärkte genutztes Gebiet, in dem ein ehemaliges Einzelhandelsgebäude (Walmart) seit Jahren leer steht. Eine Nachnutzung des Gebäudes war bislang nicht möglich, so dass es in Platjenwerbe – abgesehen von kleineren Einzelhändlern (zwei Bäcker, Weinladen sowie Fleischer, Bank, Raiffeisenmarkt, Fahrradgeschäft) und einem kleinen Wochenmarkt – keine fußläufig erreichbare Nahversorgung gibt. Die nächsten Supermärkte (Edeka und Netto in Bremen-Lesum sowie Real in Ihlpohl) sind rund 1,5 bis 2 km von Platjenwerbe entfernt.

Gemäß den Ergebnissen des Projektes A-Foot weisen auch in Platjenwerbe die Rad- und Fußwege Sanierungsbedarf auf, insbesondere in Bezug auf die Barrierefreiheit und auf Querungsstellen. Stellenweise werden trotz T30 Geschwindigkeitsübertretungen beobachtet. Gemäß den Hinweisen aus den Bürgerwerkstätten sind die Straßen Heidkamp, Schulstraße (insbesondere im Bereich der Schule und die Wege zur Schule), Dorfstraße, Struckbergstraße, Stubbener Straße sowie der Knotenpunkt Klemperhagen / Heidkamp betroffen.

Platjenwerbe verfügt über hohes bürgerschaftliches Engagement, das besonders durch den Heimatverein Platjenwerbe e.V. getragen wird. Dieser hat sich im Rahmen einer Zukunftswerkstatt im Dezember 2019 aktiv mit der Entwicklung des Ortsteils auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Anregungen, Wünsche und Forderungen in den Handlungsfeldern Ortsbild, Freizeit & Touristik, Wohnen, Gewerbe, Natur & Umwelt, Kinder/Jugend & Betreuung, Mobilität sowie Lebendige Ortsmitte erarbeitet. Die wichtigsten Ideen, die zur strategischen Entwicklung des Ortsteils beitragen, sind in die Bürgerwerkstatt eingeflossen. Weitere Vorschläge wurden gesammelt, strukturiert und sind in die Abwägung zu den Empfehlungen eingeflossen. Eine Übersicht aller Hinweise findet sich in der Anlage (vgl. Anlage 12.2 Hinweise aus den Bürgerwerkstätten).

## Herausforderungen für Platjenwerbe in Kürze

- Verkehrssicherheit an der Grundschule verbessern
- Voraussetzungen für den Radverkehr verbessern (auch Schülerverkehr)
- Barrierefreiheit im gesamten Siedlungsgebiet verbessern
- Bebauung in der „zweiten Reihe“ bei Bedarf bauleitplanerisch vorbereiten
- Verdichtung und Teilung von Wohngebäuden im Siedlungsbestand ermöglichen
- Nahversorgung ermöglichen
- Ortskern um die Schulstraße weiter entwickeln
- Bedarfsgerechte Kita-Entwicklung
- Ortsbild erhalten
- Natur- und Landschaftsräume erlebbar machen

## Ihlpohl

Das Ortsbild Ihlpohls wurde durch den Bau der Autobahn 27 und den Verteilerkreis Bremen-Nord zu Beginn der 1970er Jahre nachhaltig beeinträchtigt. Die Autobahn in Hochlage stellt eine Zäsur dar, die Ihlpohl in zwei Teile trennt. Der Schwerpunkt des Ortsteils Ihlpohl liegt östlich der Autobahn. Mit dem Nahversorgungsschwerpunkt zwischen An der Ihle und Alter Postweg befindet sich dort eine Art „Marktplatz“ mit Nahversorgungszentrum, der städtebaulich vom Kfz dominiert ist. Der angrenzende Möbelmarkt bildet mit seinen Großstrukturen einen städtebaulichen Fremdkörper. Ein ebensolcher städtebaulicher Fremdkörper stellt der auf der gegenüberliegenden Seite liegende und durch die Autobahn sowie die L135 getrennte Realmarkt dar, dessen eingeschossige Halle rund 8.500 m<sup>2</sup> umfasst und neben Real weitere Geschäfte (Apotheke, Friseur etc.) beherbergt. Die Nahversorgungsmärkte sind für Fußgänger und Radfahrer schlecht erreichbar, unzureichend miteinander verbunden und bedürfen der städtebaulichen Aufwertung. Besonders die Situation entlang der Ihlpohler Heerstraße / L135 ist aufgrund des hohen Anteils an Lkw-Verkehr und hohen Geschwindigkeiten in Verbindung mit schmalen Fuß- und Radwegen sehr problematisch.

Die Siedlungsstruktur setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern, vereinzelt auch alten Höfen oder Gebäuden der Gründerzeit auf teilweise sehr tiefen Grundstücken, zusammen. Diese Potenziale für eine bauliche Ergänzung wurden teilweise bereits ausgeschöpft. Südlich des Neubaugebietes Osterhagen befindet sich noch ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Wohnbauflächenpotenzial.

Auch in Ihlpohl weisen einige Rad- und Fußwege in Ihlpohl einen schlechten Zustand auf. Dies betrifft insbesondere die Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, den Alten Postweg, der gleichzeitig Teil der regionalen Radroute Grüner Ring ist und die Einkaufsmärkte mit den sozialen Einrichtungen verbindet. Darüber hinaus weist die zweite wichtige Radwegeverbindung Richtung Ritterhude, die von vielen Schülerinnen und Schülern genutzt wird, Defizite im Hinblick auf die Oberflächenbeschaffenheit und die Beleuchtung auf. An der Grundschule behindern gelegentlich parkende Autos den Schülerverkehr.

### Herausforderungen für Ihlpohl in Kürze

- Voraussetzungen für den Radverkehr verbessern (auch Schülerverkehr)
- Barrierefreiheit im gesamten Siedlungsgebiet verbessern
- Verkehrssicherheit an der Grundschule verbessern
- Bebauung in der „zweiten Reihe“ bei Bedarf bauleitplanerisch vorbereiten
- Verdichtung und Teilung von Wohngebäuden im Siedlungsbestand ermöglichen
- Städtebauliche Anbindung des Nahversorgungsschwerpunktes verbessern
- Instandsetzung der Sportanlage
- Natur- und Landschaftsräume erlebbar machen

### Lesumstotel/Werschenrege

Die Ortsteile Lesumstotel und Werschenrege haben sich entlang der vorhandenen Straßen entwickelt und sind mittlerweile zusammengewachsen. Sie sind noch heute stellenweise durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, wenngleich vielerorts inzwischen die reine Wohnnutzung durch freistehende Einfamilienhäuser überwiegt. Die Siedlungsstruktur ist insgesamt sehr dispers. An der Werschenreger Straße und an der Erver Straße befinden sich Bauern- und Einfamilienhäuser in sehr aufgelockerter Bauweise, die regelmäßig den Blick in die freie Landschaft erlaubt. Auch das historische Schulgebäude, das denkmalgerecht saniert wurde und heute als Kita genutzt wird, befindet sich dort. Viele Straßenräume im Ortsteil sind durch alten Baumbestand geprägt, der den dörflichen Charakter betont. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur zählen viele Gebäude planungsrechtlich zum Außenbereich. Vorhaben, wie die Sanierung und Erneuerung von Gebäuden, sind daher nach § 35 BauGB zu beurteilen, was deren Realisierung erschweren kann.

Ein Dorfzentrum gibt es in den Ortsteilen nicht. Während die Kita und die Kirche zum Heiligen Kreuz an der Werschenreger Straße rund 300 m auseinander liegen, befinden sich die freiwillige Feuerwehr und der Sportverein, die auch Raum für die Dorfgemeinschaft anbieten, in Lesumstotel. Die nächsten Nahversorgungsangebote liegen in rund 2,5 – 3 km Entfernung in Scharmbeckstotel sowie ca. 4 bis 5 km entfernt in Alt-Ritterhude und Ihlpohl.

Im Projekt A-Foot wurde auch hier an verschiedenen Stellen die Qualität der Rad- und Fußwege bemängelt. Auf den Verbindungsstraßen nach Ritterhude und Ihlpohl (z.B. L135, Lesumstoteler, Werschenreger und Stendorfer Straße) beeinträchtigt zu schneller Verkehr die Sicherheit des Radverkehrs.

### Herausforderungen für Werschenrege/Lesumstotel in Kürze

- Anbindung an die anderen Ritterhuder Ortsteile für den Radverkehr verbessern (auch Schülerverkehr)
- Eine maßvolle bauliche Entwicklung bei Bedarf bauleitplanerisch vorbereiten
- Verdichtung und Teilung von Wohngebäuden im Siedlungsbestand ermöglichen
- Natur- und Landschaftsräume erlebbar machen

## Stendorf

Auch der Ortsteil Stendorf war ursprünglich ein Straßendorf, das sich aus Bauernhäusern und Einfamilienhäusern zusammensetzt. Dieses wurde in den letzten Jahren durch eine Neubausiedlung ergänzt. Der Ortsteil wird durch die ehemalige Bundesstraße B6, heute L 135, in zwei Teile getrennt. Zu den ortsbildprägenden Gebäuden zählen in Stendorf ebenfalls das ehemalige Schulgebäude sowie einzelne Höfe. Im Hinblick auf eine künftige Siedlungsentwicklung verfügt Stendorf noch über kleinere, teilweise bauleitplanerisch gesicherte Potenziale, die eine behutsame Siedlungsergänzung ermöglichen, beispielsweise durch kleinere Wohnungen.

Die sozialen Einrichtungen (Kita und freiwillige Feuerwehr) konzentrieren sich im Kreuzungsbereich der L 135. Im Streng befindet sich eine in die Jahre gekommene Sporthalle in einer umgebauten Scheune, die nicht mehr den Anforderungen des örtlichen Sportvereins genügt. Der nächste Supermarkt liegt in rund 3 km Entfernung im Ortsteil Ihlpohl.

Im Projekt A-Foot wurden vor allem zu hohe Geschwindigkeiten und unzureichende Querungsmöglichkeiten der L 135 bemängelt. Zudem wurden in der Bürgerwerkstatt die Kreuzungsbereiche der Strecke Richtung Ritterhude Ortskern über Steenstraße – Heumannsbusch – Leumstoteler Str. – Stendorfer Str. – Vor Osterhagen bemängelt. Die Straßen Mühlenberg und Habichthorster Str. seien durch Schleichverkehre und fehlgeleitete LKW belastet.

### Herausforderungen für Stendorf in Kürze

- Anbindung an die anderen Ritterhuder Ortsteile, insbesondere Ihlpohl, für den Radverkehr verbessern (auch Schülerverkehr)
- Eine maßvolle bauliche Entwicklung bei Bedarf bauleitplanerisch vorbereiten
- Verdichtung und Teilung von Wohngebäuden im Siedlungsbestand ermöglichen
- Sportstätten weiter entwickeln
- Natur- und Landschaftsräume erlebbar machen

## 10 Zusammenfassende Bewertung und Entwicklungsziele

### Handlungsfeld Siedlungsentwicklung

Die in den letzten Jahren erfolgreiche behutsame Siedlungsentwicklung, die sich auf den Innenbereich bzw. die Umnutzung ehemals gewerblich oder durch Hofstellen genutzte Flächen konzentriert hat und die durch die vorhandene Infrastruktur gut bewältigt werden konnte, hat sich bewährt. Für die nächsten Jahre verfügt die Gemeinde noch über ausreichende Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgebietes, um weiterhin ein maßvolles Wachstum zu ermöglichen.

Anlässlich des demographischen Wandels und um auch jüngeren Haushalten einen Verbleib in Ritterhude zu ermöglichen, sollten zukünftig vor allem kleinere, preiswerte bzw. geförderte Wohnungen entstehen, die sowohl in Alt-Ritterhude als auch in den kleineren Ortsteilen nachgefragt werden. Dabei sollten auch neue, gemeinschaftliche Wohnformen Berücksichtigung finden, für die es erste Initiativen gibt. Auf den Erhalt charakteristischer Ortsbilder und alter Bäume ist dabei zu achten. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sollte entsprechend angepasst werden. Größere neue Wohngebiete sollten sich weiterhin an der vorhandenen Infrastruktur orientieren, die bei Bedarf weiterentwickelt und angepasst werden sollte. Zugleich ist auf eine nachhaltige Energieversorgung zu achten.

Zusammenfassend ergeben sich daraus die folgenden **Ziele für die künftige Siedlungsentwicklung**:

- Innenentwicklung weiter befördern
- Kleinere, verdichtete Wohnformen auch in kleineren Ortsteilen ermöglichen (sowohl für Seniorenhaushalte als auch für junge Haushaltsgründer)
- Preiswerten / geförderten Wohnungsbau umsetzen
- Neubauflächen klimafreundlich und orientiert an der vorhandenen Infrastruktur entwickeln und soziale Infrastruktur bedarfsgerecht anpassen
- Charakteristische Ortsbilder und Bäume erhalten
- Infrastruktur für alle Generationen verbessern

### Handlungsfeld Wirtschaft und Beschäftigung

Da Arbeitsplätze und die gewerbliche Struktur Teil einer funktionsfähigen Kommune sind und gleichzeitig eine wichtige Rolle für die finanzielle Stabilität einer Gemeinde spielen, muss die Gemeinde anlässlich der fehlenden Gewerbeflächenpotenziale neue Möglichkeiten für Gewerbe- und Umsiedlungen herstellen. Gleichzeitig gilt es die vorhandenen Flächen und Betriebe im Blick zu behalten und die Innenentwicklung weiter zu unterstützen. Die steigende Bedeutung von Dienstleistungen, die aktuell häufig in ehemaligen Einzelhandelsgeschäften im Ortszentrum Ritterhude Raum finden, gilt es dort auch bei neuen Entwicklungen zu prüfen.

Zusammenfassend ergeben sich daraus die folgenden **Entwicklungsziele für die Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung**:

- Die Innenentwicklung weiter unterstützen
- Potenzialflächen priorisieren und schrittweise erschließen
- Möglichkeiten für Dienstleistungen in zentralen Lagen prüfen

## Handlungsfeld Einzelhandel

Wenngleich sich der Zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ritterhude in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat, besteht stellenweise sowohl räumlicher als auch qualitativer und quantitativer Handlungsbedarf. Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann zwar nicht die Ansiedlung von neuem Einzelhandel in der Gemeinde herbeiführen, es beinhaltet jedoch Empfehlungen zur Entwicklung der vorhandenen Standorte und bildet einen Rahmen für neue Vorhaben. Damit stellt es ein wichtiges Instrument zur Beurteilung von Ansiedlungswünschen in der Zukunft dar.

Auf Grundlage der Analyse schlagen die Einzelhandelsgutachter **die in Abb. 58 dargestellten Entwicklungsziele für den Einzelhandel** vor:

1. Ziel: Stärkung der Gesamtgemeinde	2. Ziel: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden</li> <li>▪ Behebung räumlicher Nahversorgungsdefizite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Kein Ausbau zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abb. 58 Entwicklungsziele Einzelhandel, Quelle: Stadt+Handel 2021

## Handlungsfeld Mobilität

Ritterhude wird heute stark durch den motorisierten Individualverkehr dominiert. Auf den die Gemeinde durchschneidenden Hauptverkehrsstraßen ist der Anteil des Durchgangsverkehrs hoch, gleichzeitig werden viele Wege innerhalb der Gemeinde mit dem Kfz zurückgelegt.<sup>18</sup> Die Aufenthaltsqualität in vielen Straßen, insbesondere im Gemeindezentrum Riesstraße ist dadurch eingeschränkt. Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden entstehen. Angesichts der Kompaktheit der Gemeinde und des seit Jahren stark steigenden E-Bike-Anteils ist jedoch davon auszugehen, dass das Zweirad für den innergemeindlichen Verkehr zukünftig an Bedeutung gewinnt. Wichtigste Voraussetzung dafür ist eine qualitätvolle und leistungsfähige Infrastruktur, die den Umstieg vom Kfz auf den Umweltverbund befördert und damit dazu beiträgt den Kfz-Verkehr zu reduzieren. Der ÖPNV sowie Rad- und Fußwege müssen daher gleichermaßen weiterentwickelt werden.

<sup>18</sup> Da keine Verkehrszählung stattgefunden hat, liegen keine Zahlen zum Ziel- und Quellverkehr vor.

Zusammenfassend ergeben sich daraus die folgenden **Ziele für das Handlungsfeld Mobilität:**

- Qualität und Sicherheit der Radwege verbessern (Radförderkonzept ist in Bearbeitung)
- Qualität und Sicherheit der Fußwege (Querungen, Barrierefreiheit) verbessern
- Querungen von Hauptverkehrsstraßen sicherer machen
- ÖPNV-Angebot verbessern (SPNV-Takt verdichten, Tarifgestaltung verändern, Anbindung kleiner Ortsteile prüfen)

### Handlungsfeld Naherholung, Tourismus, Freizeit, Kultur

Mit seinen vielfältigen und attraktiven Landschaftsräumen verfügt Ritterhude über ein großes Potenzial für die Entwicklung und Attraktivierung der Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Diese gilt es durch neue Angebote auszubauen und intensiver zu vermarkten. Gleichzeitig sollten die vorhandenen Freizeitangebote, insbesondere die Sportanlagen, gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Daraus lassen sich die folgenden **Ziele für das Handlungsfeld Naherholung, Tourismus, Freizeit, Kultur:**

- Landschaftsräumliches Potenzial verstärkter nutzen
- Freizeit- / Tourismusangebote intensiver regional vermarkten
- Prüfung der Umsetzung von touristischen Angeboten
- Sportstätten an Bedarfe anpassen

Entwicklungsziele für Ritterhude	
<b>Siedlungsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenentwicklung weiter befördern</li> <li>• Kleinere, verdichtete Wohnformen auch in kleineren Ortsteilen ermöglichen (sowohl für Seniorenhaushalte als auch für junge Haushaltsgründer)</li> <li>• Preiswerten / geförderten Wohnungsbau umsetzen</li> <li>• Neubauflächen klimafreundlich und orientiert an der vorhandenen Infrastruktur entwickeln und soziale Infrastruktur bedarfsgerecht anpassen</li> <li>• Charakteristische Ortsbilder und Bäume erhalten</li> <li>• Infrastruktur für alle Generationen verbessern</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Innenentwicklung weiter unterstützen</li> <li>• Potenzialflächen priorisieren und schrittweise erschließen</li> <li>• Möglichkeiten für Dienstleistungen in zentralen Lagen prüfen</li> </ul>
<b>Einzehandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Gesamtgemeinde</li> <li>• Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs</li> <li>• Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</li> <li>• Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte</li> </ul>
<b>Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität und Sicherheit der Radwege verbessern (Radförderkonzept ist in Bearbeitung)</li> <li>• Qualität und Sicherheit der Fußwege (Querungen, Barrierefreiheit) verbessern</li> <li>• Querungen von Hauptverkehrsstraßen sicherer machen</li> <li>• ÖPNV-Angebot verbessern (SPNV-Takt verdichten, Tarifgestaltung verändern, Anbindung kleiner Ortsteile prüfen)</li> </ul>
<b>Naherholung, Tourismus, Freizeit, Kultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsräumliches Potenzial verstärkter nutzen</li> <li>• Freizeit- / Tourismusangebote intensiver regional vermarkten</li> <li>• Prüfung der Umsetzung von touristischen Angeboten</li> <li>• Sportstätten an Bedarfe anpassen</li> </ul>

Abb. 59 Übersicht Handlungsfelder und Entwicklungsziele, Quelle: eigene Darstellung

## Übersicht: Stärken und Chancen

<b>Wohnen</b>	<b>Gemeindestruktur / Ortsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktive Wohnlagen</li> <li>- stabile Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen, keine Leerstände</li> <li>- zentrale Neubaupotenziale vorhanden</li> <li>- mittlere, gering steigende Baugrundstückspreise</li> <li>- stellenweise Innenentwicklungspotenziale auf großen Grundstücken vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vergleichsweise überschaubares und gut mit dem Fahrrad durchquerbares Gemeindegebiet</li> <li>- kompakte größere Ortsteile</li> <li>- kompakte neue Baugebiete</li> <li>- soziale- /Bildungs-Cluster in Ortsteilen</li> <li>- stellenweise attraktive dörfliche Altbausubstanz</li> <li>- klare Siedlungsränder und Übergänge in die Landschaft</li> </ul>
<b>Soziales und Bildung</b>	<b>Mobilität</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächendeckende wohnortnahe Kinderbetreuung mit guter Betreuungsquote für Ü 3-Kinder</li> <li>- vorausschauender Ausbau der Kindertagesbetreuung</li> <li>- attraktive, stabil ausgelastete Grundschulen in den größeren Ortsteilen</li> <li>- Ganztagsgrundschule in Ritterhude</li> <li>- alle Schularten weiterführender Schulen</li> <li>- außerschulische Bildungsangebote (Nebenstelle VHS)</li> <li>- aktive Seniorenarbeit</li> <li>- hohes Bürgerengagement / Vielzahl an Vereinen</li> <li>- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr gute überregionale Verkehrsanbindung</li> <li>- gute SPNV-Verbindung nach Bremen und Bremerhaven mit P+R / B+R</li> <li>- zwei Regionalbuslinien Richtung Bremen und Osterholz-Scharmbeck</li> <li>- Erschließung des gesamten Gemeindegebietes durch Bürgerbus und Schulbus</li> <li>- verkehrsberuhigte Siedlungsräume mit sehr guter fußläufiger Durchlässigkeit</li> <li>- Carsharing-Initiative</li> <li>- Radförderkonzept</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Gewerbe</b>	<b>Einzelhandel</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- verkehrsgünstige Lage</li> <li>- vielfältige Branchenstruktur und steigende Beschäftigtenzahlen</li> <li>- stabile Gewerbesteuererinnahmen und geringe Arbeitslosigkeit</li> <li>- hochwertiges neues Gewerbegebiet</li> <li>- stabile Nachfrage und lediglich temporärer Leerstand in bestehenden Gewerbegebieten</li> <li>- verschiedene geeignete Potenzialflächen</li> <li>- Vermittlung von Flächen durch die Gemeinde</li> <li>- stabile Pendlerzahlen / steigende Zahlen von Einwohnern mit Arbeitsplatz in Ritterhude</li> <li>- große Bedeutung von Alt-Ritterhude für Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Kaufkraft</li> <li>- sehr gute Nahversorgung der größeren Ortsteile</li> <li>- positive Entwicklung der Nahversorgung im Gemeindezentrum</li> <li>- vielfältiges Fachmarktangebot</li> </ul>
<b>Grün- und Freiräume</b>	<b>Freizeit, Kultur und Tourismus</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Erreichbarkeit von Grün- und Freiflächen / Erholungsräumen</li> <li>- abwechslungsreiche attraktive Landschaftsräume</li> <li>- Naturschutzgebiete und hochwertige innerörtliche Grünflächen</li> <li>- stellenweise grüne, baumbestandene Straßenräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- viele Sportvereine und private Sportangebote (Hallenbad, Wassersport, Fitness, Reiten, Disco)</li> <li>- viele Spielplätze</li> <li>- etabliertes Jugendzentrum</li> <li>- neuer Seniorensportplatz</li> <li>- Veranstaltungszentrum mit vielfältigem Kultur- und Freizeitangebot / Naturinformationshaus</li> <li>- enges Netz von Straßen und Wegen für Radfahrer und Fußgänger</li> <li>- stabile Auslastung der Hotelbetriebe</li> <li>- verschiedene Kooperationen im Tourismusbereich</li> </ul>

## Übersicht: Schwächen und Risiken

<b>Wohnen</b>	<b>Gemeindestruktur / Ortsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- steigende Immobilienpreise</li> <li>- hohe Angebotsmieten und geringes Angebot von Wohnungen für Geringverdiener</li> <li>- kein Angebot an geförderten Wohnungen</li> <li>- geringes Angebot an kleinen, barrierefreien Wohnungen</li> <li>- Konflikte bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschneidung der Gemeinde durch Verkehrsstrassen (Bahn, Autobahn, Bundes- und Landesstraßen)</li> <li>- Immissionskonflikte</li> <li>- Verringerung der Bevölkerungsdichte in den Ortsteilen durch Verkleinerung der Haushalte</li> <li>- stellenweise disperse Wohnlagen</li> <li>- stellenweise bandartige Siedlungsstrukturen und Zersiedelung</li> <li>- Kfz-dominierte Einzelhandelslagen mit geringer Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<b>Soziales und Bildung</b>	<b>Mobilität</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wenige attraktive und nicht institutionelle Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche</li> <li>- keine flächendeckenden wohnortnahen Betreuungsplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- konfliktträchtige Kreuzungsbereiche und unzureichende Querungen an Hauptverkehrsstraßen</li> <li>- stellenweise zu hohe Geschwindigkeit auf Hauptverkehrsstraßen</li> <li>- stellenweise schlechter Zustand und fehlende Barrierefreiheit der Gehwege</li> <li>- Mängel im Radverkehrsnetz (Lücken, Fahrbahnbeläge)</li> <li>- unzureichende ÖPNV-Anbindung der kleineren Ortsteile</li> <li>- geringe Taktung der SPNV-Verbindung und ungünstige Tarifgestaltung</li> <li>- hohe Verkehrsbelastung des Gemeindezentrums</li> <li>- Bring- und Holverkehr an den Grundschulen</li> <li>- Schleichverkehr durch Wohngebiete</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Gewerbe</b>	<b>Einzelhandel</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vergleichsweise geringe Entwicklungsdynamik der Arbeitsplätze</li> <li>- überdurchschnittliche Pendlerverflechtungen mit Bremen („Schlafstadt“)</li> <li>- sehr geringe und nicht verfügbare Innenentwicklungspotenziale</li> <li>- fehlendes kurzfristig aktivierbares Gewerbeflächenangebot</li> <li>- Entwicklungshemmnisse für größere Gewerbeflächen</li> <li>- fehlende ÖPNV-Anbindung an das Gewerbegebiet Stendorfer Straße / Auf dem Radberg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Aufenthaltsqualität der großen Einzelhandelslagen</li> <li>- fehlender räumlicher Zusammenhang von Einzelhandelslagen</li> <li>- fehlende Nahversorgung in den kleinen Ortsteilen</li> </ul>
<b>Grün- und Freiräume</b>	<b>Freizeit, Kultur und Tourismus</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende Zugänglichkeit einzelner Grün- und Freiräume sowie Wasserflächen</li> <li>- stellenweise schlechter Zustand der Spielplätze</li> <li>- keine Zugänglichkeit von Spielplätzen von Kitas und Grundschulen</li> <li>- geringe Qualität von Wegen durch Grünflächen</li> <li>- überholter Geltungsbereich der Baumschutzsatzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise instandsetzungsbedürftige Sportanlagen</li> <li>- instandsetzungsbedürftige Beschilderung der Radwege</li> <li>- fehlende attraktive Freizeitziele und freizeitorientierte Gastronomieangebote sowie fehlende Ausschilderung für Freizeitziele und Wanderwege</li> <li>- fehlende Bademöglichkeiten</li> <li>- keine Profilierung als Ausflugsziel</li> <li>- disperse Kooperationsstrukturen</li> <li>- Vermarktungsschwerpunkt östlicher Landkreis</li> </ul>

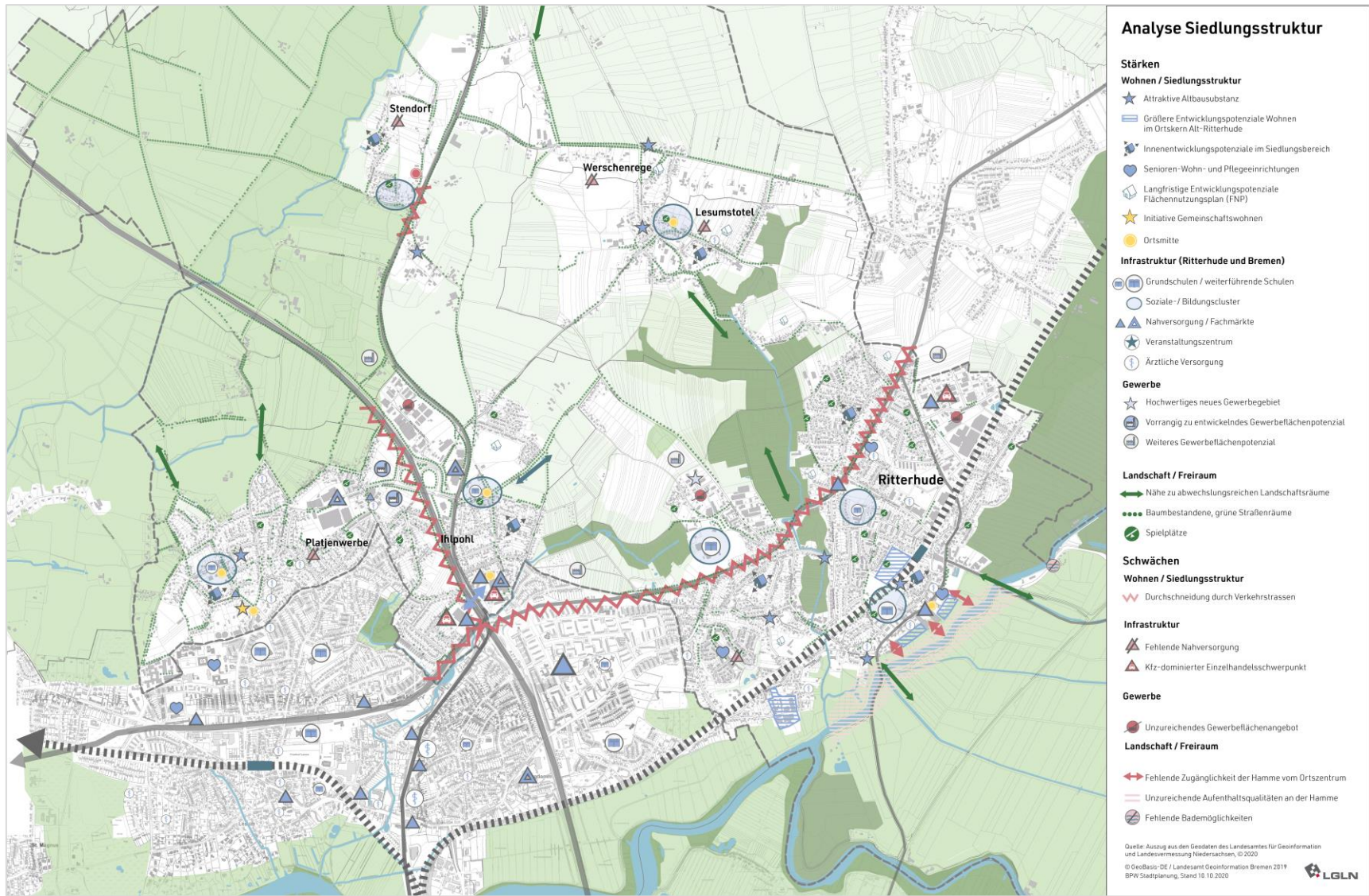


Abb. 60 Analyse Siedlungsstruktur, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 11 Handlungsempfehlungen

Im folgenden Abschnitt werden die Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Gemeinde in den kommenden Jahren beschrieben. Dabei handelt es sich um Handlungsempfehlungen auf unterschiedlichen Ebenen und mit unterschiedlichen Zuständigkeiten:

- Beschlüsse und Umsetzung vorliegender Konzepte
- Erstellung weiterer gemeindeweiter Konzepte
- Rahmenplanungen für Schwerpunktbereiche in den Ortsteilen
- Anpassungen kommunaler Satzungen
- Informationsveranstaltungen / Verbesserung von Informationsgrundlagen
- Prüfaufträge

<b>Siedlungsentwicklung</b>	• Rahmenplanung und Bauleitplanung südlicher Mühlenberg
	• Informationsveranstaltung für Baugemeinschaften
	• Bedarfsgerechte Anpassung von Bebauungsplänen zur Förderung der Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Naturschutz
	• Bedarfsgerechte Aufstellung von Innen- und Außenbereichssatzungen
	• Überarbeitung Baumschutzsatzung
	• Prüfung: Erleichterung der Teilung von Einfamilienhäusern
<b>Wirtschaft und Gewerbe</b>	• Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen / Unterstützung von Eigentümern bei der Vermarktung
	• Entwicklung neuer Gewerbeflächen gemäß Empfehlungen Gewerbeflächenentwicklungskonzept
	• Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung: Dienstleistungen in zentralen Lagen
<b>Einzelhandel</b>	• Beschluss Einzelhandelskonzept
	• Prüfung: Gründung einer Quartiersgemeinschaft
<b>Mobilität</b>	• Beschluss Radförderkonzept
	• Umsetzung des Gutachtens zur Verbesserung der Situation an den Grundschulen sowie am Tunnel Am Großen Geeren
	• Aufnahme von Hinweisen in das Straßenkataster
	• Prüfung: Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
	• Prüfung: Verbesserung der Verkehrssituation auf Hauptverkehrsstraßen (Querungen, Geschwindigkeitsregelungen)
	• Berücksichtigung von E-Ladestationen / Carsharing in der Quartiersentwicklung / Bauleitplanung
<b>Freizeit, Kultur, Tourismus</b>	• Wanderwegekonzept
	• Prüfung: Kooperation der zuständigen Tourismusvereine
	• Sportflächenentwicklungskonzept
	• Jugendkonzept
<b>Schwerpunktbereiche</b>	• Rahmenplanung Ritterhude Ortskern
	• Rahmenplanung Platjenwerbe Schulstraße
	• Rahmenplanung Ihlpohl

Abb. 61 Übersicht Handlungsempfehlungen, eigene Darstellung

## 11.1 Siedlungsentwicklung

Die Handlungsempfehlungen zur künftigen Siedlungsentwicklung folgen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP. Im Vordergrund steht eine kompakte, an der vorhandenen Infrastruktur ausgerichtete flächensparende und wirtschaftliche Siedlungsentwicklung. Wie bereits in der Vergangenheit soll auch künftig der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bei der Innenentwicklung liegen. In diesem Zusammenhang sollen zentral gelegene, innerörtliche Potenzialflächen entwickelt, neue Wohnformen gestärkt und die vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie der prägende Baumbestand erhalten und behutsam ergänzt werden.

Angesichts der mit dem Klimawandel verbundenen Herausforderungen sowie der übergeordneten Ziele und Strategien (vgl. Kap. 3) ist bei neuen Bauvorhaben darauf zu achten, dass diese eine energetisch optimierte Energieversorgung aufweisen (Nutzung von regenerativen Energien) und sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen. Zu achten ist insbesondere auf die folgenden Aspekte: Versorgung nach Möglichkeit mit erneuerbaren Energien, Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort unter Berücksichtigung extremer und seltener Starkregenereignisse, Schutz vor Hitze durch entsprechende Begrünung, Ermöglichung einer nachhaltigen, umweltfreundlichen Mobilität sowie Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die dort Lebenden und Arbeitenden (attraktives Arbeitsumfeld, bedarfsgerechte Infrastruktur) hinwirken.

### Rahmenplanung und Bauleitplanung Südlicher Mühlenberg fortsetzen

Die große Fläche hinter dem Bahnhofpunkt am südlichen Mühlenberg befindet sich ca. zu 60 % im Eigentum der Gemeinde, die übrigen Flächen sind im Eigentum der Kirche. Die Fläche eignet sich sehr gut für eine städtebauliche Entwicklung im Gemeindezentrum, da sie optimal durch den ÖPNV erschlossen und durch Infrastruktur versorgt ist. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, eine größere Vielfalt im Wohnungsangebot in Ritterhude herzustellen (kleine, bezahlbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau). Neben Wohnnutzungen sind dort auch in geringem Maße gewerbliche Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, therapeutische Einrichtungen) möglich, die die Vielfalt von Angeboten im Quartier erhöhen.

Neben dem ehemaligen Bergolin-Gelände handelt es sich demnach um die wichtigste Entwicklungsfläche Ritterhudes, so dass im Rahmen dieses Gemeindeentwicklungskonzeptes dazu erste Überlegungen angestellt werden. Unter städtebaulichen Aspekten ist bei der Entwicklung der Fläche folgendes berücksichtigen:

#### Erschließung des Plangebietes

- Die Hauptschließung der Fläche muss von der Hegelstraße über den „Hochzeitswald“ erfolgen. Eine Erschließung über die Findorffstraße ist lediglich für einen kleinen Teilbereich der Fläche möglich, um diese nicht zu stark mit Verkehr zu belasten. Wie viele Wohnungen über die Findorffstraße erschlossen werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- Ein Großteil der Stellplätze soll entlang der Bahnlinie angeordnet werden, um das Gebiet vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Auch diese Straße sollte an die Hegelstraße angebunden sein. Bei Bedarf kann ggf. ein Teil der Stellplätze im EG von Gebäuden untergebracht werden.
- Zu prüfen ist, ob der benachbarte Friedhof fußläufig angebunden werden kann.

- Ein weiterer Tunnel unter der Bahn ist zu kostenaufwändig und nicht realistisch.
- Die P+R-Anlage nördlich des Bahnhofs hat keinen weiteren Ausbaubedarf. Sie ist zurzeit nur gering ausgelastet.

#### Freiraum, Integration in die vorhandene Bebauung

- Zu der angrenzenden Bebauung ist ein ausreichender Abstand zu gewährleisten.
- Der bestehende Spielplatz soll erhalten und weiterentwickelt werden, die Grünfläche kann geringfügig ergänzt werden.

#### Lärmschutz

- Die Prüfung einer Lärmschutzwand in der Nachbarschaft des Gebietes hat ergeben, dass damit lediglich eine Reduzierung des Lärms um 3 – 5 dB(A) möglich wäre. Da diese Lärmreduzierung für das Gebiet nicht ausreichen würde, muss an der Bahn eine Lärmschutzbebauung realisiert werden, die das übrige Gebiet vom Bahnlärm abschirmt. Denkbar sind dreigeschossige Baukörper mit dazwischenliegenden transparenten Lärmschutzwänden, oder eine in Höhen und Fassadenelementen gestaffelte Bebauung, die die Länge des Gebäudes weniger massiv wirken lässt.

Darüber hinaus sind die folgenden Ziele der Gemeinde bei der Entwicklung der Fläche zu beachten (vgl. Beschluss zum Antrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 27.05.2020):

- Barrierefreie Wohneinheiten
- Mindestens eine Quote von 25 % für den förderungsfähigen Wohnungsbau
- Raum bzw. Gebäude für Wohnkonzepte für Senioren und andere alternativen Wohnformen



Abb. 62 Vorgaben für die städtebauliche Rahmenplanung, Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Im Rahmen dieses Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden fünf Alternativen für eine zukünftige Bebauung erarbeitet, die sich insbesondere in ihrer Erschließung, der Anordnung von Stellplätzen, der konkreten Lage von Wegeverbindungen, der Lage und Größe des Spielplatzes sowie dem Verhältnis von Geschosswohnungen zu Reihen- und Doppelhäusern unterscheiden. In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und der Dichte der Bebauung sind auf der Fläche rund 150 – 170 Wohneinheiten möglich.



Abb. 63, Abb. 64 Varianten 1a, 1b: Unterscheidung vor allem durch die Ausrichtung der Baukörper, Quelle: BPW



Abb. 65, Abb. 66 Varianten 1c, 1d: Unterschiedliche Anteile an Geschosswohnungsbau, Quelle: BPW



Abb. 67, Abb. 68 Varianten 1e, 2: Unterschiedliche Anteile an Geschosswohnungsbau, Quelle: BPW

Gute Beispiele Lärmschutzbebauung mit Laubengängen und schmalen Gebäudekörpern

Da die Bahnlinie im Süden der Baukörper verläuft, wird empfohlen für die Lärmschutzbebauung eine Laubengängerschließung mit breiten Laubengängen zu entwickeln, die auch eine Nutzbarkeit der Laubengänge als Frei- und Begegnungsräume erlauben. Aufgrund der Lage der Bahnlinie im Süden wären auch überwiegend nach Westen und Osten ausgerichtete Baukörper denkbar (vgl. Variante 1e), deren dazwischenliegende Freibereiche durch schmalere Gebäudekörper geschützt werden.



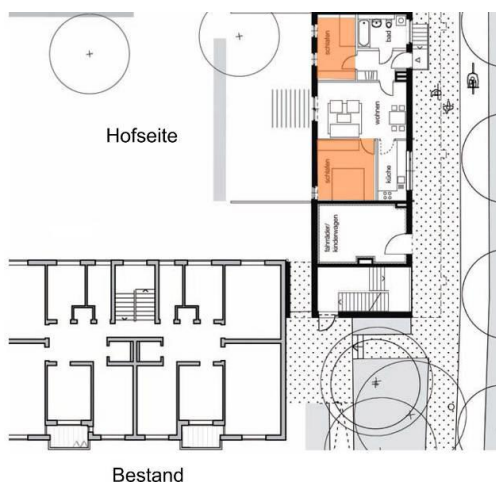
Südliche Furth, Neuss, BMVBS 2011



Ingolstadt, Nürnberger Str., BMVBS, 2011



Nürnberg, HansasträÙe, BMVBS 2011



München, Innsbrucker Ring, BMVBS 2011



München, Zomedinger Str., BMVBS 2011

Abb. 69 Gute Beispiele lärmschützender Bebauung, Quelle: BMVBS 2011

Die Entwicklung der Fläche muss in enger Abstimmung mit der Kirche erfolgen, die entweder gemeinsam mit der Gemeinde die Entwicklungsziele festlegt und zunächst bis zur Grundstücksvergabe Eigentümerin bleibt oder deren Grundstücke zunächst vorab durch die Gemeinde erworben werden.

Nach Festlegung der konkreten Entwicklungsziele müssen die vorliegenden Alternativen weiter konkretisiert werden. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang ein zweistufiges energetisches Quartierskonzept zu beauftragen, da die Fläche unmittelbar an das energetische Quartier Mühlenberg angrenzt. Dieses Quartierskonzept kann – analog zu dem Quartierskonzept für Bestandsgebiete – durch die Kfw gefördert und die N-Bank bezuschusst werden, so dass der Gemeinde ein geringer Eigenanteil verbleibt. In der ersten Stufe trägt das Energiekonzept dazu bei, das städtebauliche Konzept weiter zu qualifizieren. In der zweiten Stufe optimiert es die Energieversorgung gemeinsam mit den Bauträgern des Gebietes.

Nach Beschluss des städtebaulichen Konzeptes muss das Gebiet bauleitplanerisch vorbereitet werden. Dabei ist insbesondere das Thema Lärmschutz von besonderem Belang, um den rückwärtigen Bereich der Fläche vom Bahnlärm abzuschirmen. Parallel dazu wird empfohlen, Vergabekriterien für die Grundstücksvergabe zu entwickeln (→ Konzeptvergabe<sup>19</sup>), unter Berücksichtigung der gemeindlichen Ziele. Zudem empfiehlt es sich festzulegen, ob für einzelne Grundstücke eine Vergabe im → Erbbaurecht<sup>20</sup> erfolgen soll. Städtebauliche Verträge<sup>21</sup> und Gestaltungsatzungen bzw. örtliche Bauvorschriften<sup>22</sup> können dazu dienen, die Bebauungsziele zu sichern. Hilfreiche Hinweise zur Anwendung dieser Instrumente liefert u.a. der Gutachterbericht zur Wohnungsmarktstrategie des Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.

#### Nächste Schritte

- Abstimmung mit der Kirche über die Entwicklung (z.B. Vertrag, Grundstückserwerb)
- Festlegung von Entwicklungszielen (Zahl und Größe der WE, Grundstücke für Baugemeinschaften, Barrierefreiheit, ggf. weitere Nutzungen), Stellplatzschlüssel, Mobilitätskonzept
- Weitere Konkretisierung städtebaulicher Entwurf, Gestaltung der Straßenräume, in Abstimmung mit einem energetischen Quartierskonzept
- Vorbereitung der Grundstücksvergabe (→ Konzeptvergabe, Vergabe in → Erbpacht)
- Kontaktaufnahme zu Bauträgern und Baugruppen, Vergabe von Grundstücken
- Bauleitplanung

---

<sup>19</sup> Hilfreiche Hinweise dazu finden sich auch im Gutachterbericht zur Wohnungsmarktstrategie des Kommunalverbundes (K 15 Konzept-/Direktvergabeverfahren).

<sup>20</sup> Vergleich hierzu auch K 6 Erbbaurecht der regionalen Wohnungsmarktstrategie.

<sup>21</sup> Die Maßnahme K 13 beschreibt mögliche Inhalte von städtebaulichen Verträgen, die auch bei der Bebauung des Mühlenbergs berücksichtigt werden können.

<sup>22</sup> Unter K 8 werden Inhalte und Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschrieben.

## Konzeptvergabe

Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um ein Instrument der Grundstücksveräußerung. Es werden daher weder VOB-Bauleistungen noch VOF-Dienstleistungen nach Vergaberecht vergeben. Grundsätzlich lassen sich bei der Konzeptvergabe zwei Möglichkeiten unterscheiden: die Vergabe nach Festpreis und die Vergabe nach Bestgebot (vgl. dazu auch Netzwerk Leipziger Freiheit et.al. S. 6ff). Auf einer Fläche lassen sich auch verschiedene Vergabeverfahren anwenden. Beispielsweise kann für Baugemeinschaften ein anderes Verfahren gewählt werden (Vergabe nach Festpreis) als für andere Grundstücke. Ein reduzierter Festpreis ist dann legitim, wenn die Grundstücke mit Auflagen belastet sind, wie bspw. die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum oder an besondere Zielgruppen wie Baugemeinschaften vergeben werden sollen.

Gemeinsam ist allen Konzeptvergabeverfahren die Formulierung von Vergabekriterien, d.h. von gewünschten Qualitäten, sowie eine Bewertungsmatrix und Gründung eines Auswahlgremiums.

Die Vergabe der Grundstücke sollte durch qualifizierte fachliche und juristische Beratung begleitet werden.

Vergabekriterien können neben dem Preis beispielsweise sein:

- Anteil an bezahlbarem Wohnraum
- Energieversorgung, ökologische Standards
- Mobilitätskonzept
- Architektur und Freiraumqualitäten, z.B. Gemeinschaftsflächen

Hilfreiche Informationen zur Konzeptvergabe bieten verschiedene Leitfäden der Landesarchitektenkammern:

Hessen: [https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie\\_Dokumente/Vergabe\\_und\\_Wettbewerb/Informationen\\_zu\\_Vergabeverfahren/AKH\\_LF\\_Konzeptvergabe\\_20170824\\_Downloadversion.pdf](https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf)

Rheinland-Pfalz: [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/Bezahlbares\\_Wohnen\\_und\\_Bauen/Downloads/Broschuere\\_Konzeptvergabe.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf)

Vertieftes Hintergrundwissen und Beispiele bieten die folgenden Publikationen:

[https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/konzeptvergabe\\_bf.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/konzeptvergabe_bf.pdf)

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe.html>

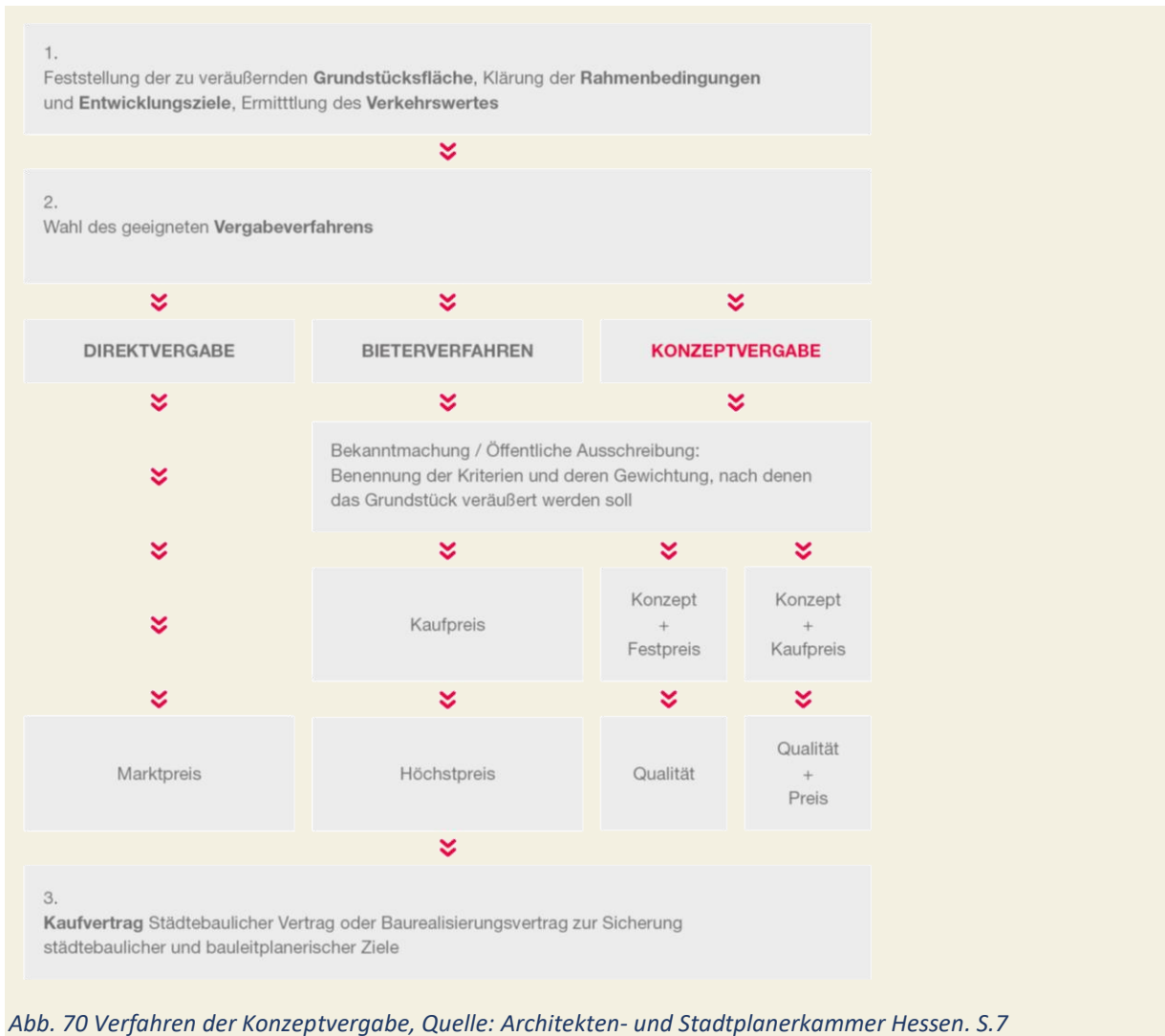


Abb. 70 Verfahren der Konzeptvergabe, Quelle: Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. S.7

Erbbaurecht

Zum Erhalt längerfristiger Einflussmöglichkeiten auf die Grundstücke kann die Gemeinde oder die Kirche einen Teil der Fläche auch im Erbbaurecht vergeben. Voraussetzung dafür sind personelle Kapazitäten in der Verwaltung für die Nutzung des Instrumentes bzw. für die Einbindung externen juristischen Sachverständs.

Das Erbbaurecht begründet ein zeitlich begrenztes dingliches Nutzungsrecht für Flächen, die sich nicht im Eigentum des Nutzungsberechtigten befinden. Das Erbbaurecht wird in das Grundbuch eingetragen und ist somit grundstücksgebunden und nicht personengebunden. In der Regel beträgt die Laufzeit eines Erbbaurechts 99 Jahre. Die gesetzliche Grundlage bietet das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz).

Über einen vorab vereinbarten Erbbauzins wird durch den Nutzungsberechtigten eine regelmäßige Leistung an den Eigentümer entrichtet. Die Höhe dieser Leistung wird als prozentualer Anteil des Bodenwertes festgelegt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das jeweilige Grundstück zu bebauen. Der Eigentümer kann dem Erbbauberechtigten außerdem zusätzliche Bedingungen für die Nutzung des Grundstücks bzw. der darauf befindlichen Gebäude auferlegen (vgl. Kommunalverbund 2020).

## Informationsveranstaltungen für Baugemeinschaften

In verschiedenen Ortsteilen Ritterhudes (Platjenwerbe, Alt-Ritterhude) formieren sich gegenwärtig Gruppen, die ein Interesse am gemeinschaftlichen Leben und Bauen bekunden. Solche Gruppen erfordern einen hohen Organisationsaufwand und benötigen die Unterstützung der Gemeinde, die zurzeit durch die Herstellung von Baurecht gegeben ist. Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus, die Gruppen bei öffentlichen Grundstücksvergaben – wie beispielsweise bei der Entwicklung des Mühlenbergs – zu berücksichtigen.

Ergänzend dazu wird empfohlen, die Baugemeinschaften durch Vernetzung und eine kurze Informationsreihe zu stützen. Dabei kann auf die Erfahrungen aus anderen Städten zurückgegriffen werden, die über Beratungs- und Koordinierungsstellen für Baugemeinschaften verfügen. Beispielsweise sind in der Stadt Bremen in den letzten Jahren verschiedene Baugemeinschaften gegründet und eine Stelle für die Unterstützung von Baugemeinschaften eingerichtet worden.

Die Veranstaltung könnte die folgenden Themen aufgreifen:

- allgemeine Informationen und Verbreitung guter Beispiele
- Zusammenführung von Interessierten
- Vermittlung einer geeigneten Beratung, insbesondere in Bezug auf Finanzierung und Architektur
- Hilfestellung bei der Suche nach Grundstücken

Da auch in anderen Gemeinden des Landkreises das Thema Baugemeinschaften – insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – mittlerweile an Aktualität gewinnt, wird empfohlen zu prüfen, inwieweit solche Informationsveranstaltungen landkreisweit durchgeführt werden können.

### Weitere Informationen

Hamburger Agentur für Baugemeinschaften: Besonders vorbildlich ist die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften, die aufgrund der langen Tradition von Baugemeinschaften (oder Wohnprojekten) umfassende Leistungen zur Verfügung stellt: [www.hamburg.de/baugemeinschaften](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften)

Bremer Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen: [https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/wohnen\\_und\\_foerdern/detail.php?gsid=bremen213.c.13655.de](https://www.bauumwelt.bremen.de/wohnungsbau/wohnen_und_foerdern/detail.php?gsid=bremen213.c.13655.de)

Bundesweite Informationsstellen: [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de), [www.bundesverband-baugemeinschaften.de](http://www.bundesverband-baugemeinschaften.de)

Aktuelle Publikation mit Beispielen und Handlungsempfehlungen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2014): Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn

## Bedarfsgerechte Anpassung von Bebauungsplänen

Für einen Teil des Ritterhude Gemeindegebietes wird die Bebaubarkeit durch Bebauungspläne geregelt (vgl. Abb. 71). Dabei handelt es sich um Pläne aus verschiedenen Jahren, die nicht immer und überall aktuellen Anforderungen entsprechen. Stellenweise ist die Grundflächenzahl oder die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu gering, sodass weder Anbauten noch Aufstockungen noch der Ersatz durch ein größeres Gebäude möglich ist. Teilweise lassen festgesetzte Baufelder eine Bebauung des hinteren Grundstücksteils nicht zu, oder die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt sich auf zwei, so dass eine spätere Teilung größerer Einfamilienhäuser in mehrere Wohneinheiten ausgeschlossen ist.

Gleichzeitig ist eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung beispielsweise durch die Bebauung hinterliegender Grundstücksbereiche oft bei Eigentümern und ihren Nachbarn umstritten. Daher wird empfohlen, eine Anpassung von Bebauungsplänen künftig nur dann vorzunehmen, wenn konkrete Absichten vorhanden sind und erste Gespräche mit den Nachbarn ein Einverständnis signalisieren. Bei einer Hinterlandbebauung mit einer neuen gemeinsamen Erschließung muss eine Zustimmung aller Nachbarn vorliegen. Hier empfiehlt sich die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Anlieger.

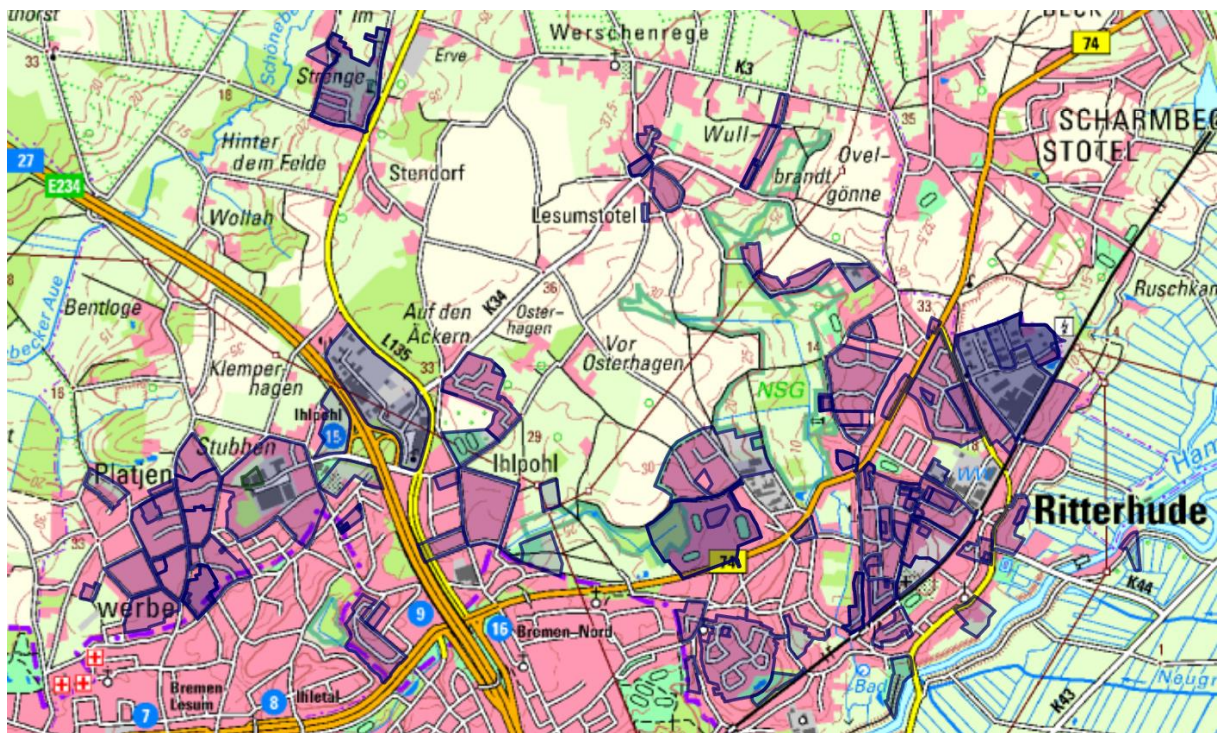


Abb. 71 Bebauungspläne in Ritterhude, Quelle: OHZ Navigator

## Bedarfsgerechte Aufstellung von Außen- und Innenbereichssatzungen

Außerhalb der kompakt bebauten Ortsteile Ritterhudes sowie stellenweise auch an den Siedlungsranden ist die Bebauung durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Dort finden sich entlang der Straßen einzelne Hofstellen und Wohngebäude. Einige davon stellen Splittersiedlungen im Außenbereich dar.<sup>23</sup> Eine Genehmigung des Umbaus von Wohngebäuden innerhalb dieser Splittersiedlungen erfolgt im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Die mögliche Verfestigung einer Splittersiedlung oder entgegenstehende Darstellungen im FNP können hier regelmäßig als einer Genehmigung entgegenstehende Belange herangezogen werden. Da angesichts des anhaltenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt in der Region Bremen nicht zu erwarten ist, dass sich die disperse Siedlungsstruktur in absehbarer Zeit zurückentwickelt, wird hier geprüft, inwieweit eine Außenbereichssatzung eine Genehmigungserleichterung für Vorhaben im Außenbereich herstellen kann.

Gleichzeitig besteht stellenweise Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Zuordnung von Flächen zum Außenbereich. Daher soll ebenfalls geprüft werden, inwieweit einzelne Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind und eine Innenbereichssatzung Rechtssicherheit herstellen kann.

### Außenbereichssatzung

Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 ist eine gemeindliche Satzung für einen abgegrenzten Bereich im Außenbereich (= außerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils). Gemäß § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Dies bedeutet, dass vom Prüfkatalog in § 35 Abs. 3 BauGB von den Nummern 1 (FNP) und 7 (Splittersiedlung) durch die Satzung jeweils Teile "ausgeblendet" werden können: Bei der FNP-Darstellung sind dies Wald und Flächen für die Landwirtschaft, bei der Splittersiedlung nur die Entstehung und Verfestigung. Alle anderen Belange können Bauvorhaben im Außenbereich weiterhin entgegenstehen.

Eine Außenbereichssatzung dient daher im Wesentlichen dazu, Planungssicherheit für eng abgegrenzte und bereits wohnbaulich entwickelte Bereiche im Außenbereich, bezogen auf einzelne Prüfbelange, herzustellen. Sie begründet jedoch kein Baurecht für Vorhaben im Außenbereich. Mit dem Erlass von Außenbereichssatzungen kann demnach nur eine maßvolle Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs begründet werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein

---

<sup>23</sup> Eine Splittersiedlung ist gekennzeichnet durch in einem engeren räumlichen Bereich liegende Gebäude, die in keiner organischen Beziehung zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen stehen und für sich selbst auch einen solchen Ortsteil nicht darstellen (vgl. <https://www.baurechtsuche.de/baurecht-woerterbuch/oeffentliches-baurecht-baugenehmigungsrecht/splittersiedlung.html>).

Grundvoraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handeln muss, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt. Die vorhandene Bebauung muss dabei auf eine bauliche Verdichtung hindeuten und eine Geschlossenheit bzw. einen baulichen Zusammenhang erkennen lassen. Freiflächen dürfen diesen Zusammenhang nicht unterbrechen.

Als bebaute Bereiche im Außenbereich, die über eine Wohnbebauung von einigem Gewicht verfügen, zählen gemäß Rechtsprechung Bereiche, die mit mindestens vier bis fünf Wohnhäusern bebaut und die einer anderen Zwecken dienenden Bebauung nicht untergeordnet sind. Der Außenbereich muss also aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben (z.B. Landwirtschaft), nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen können. Die Bebauung muss auf eine Entwicklung zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich hindeuten.

Weitere Voraussetzung ist, dass eine bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, d.h. die Flächen müssen erschlossen sein und es dürfen keine unlösbaren Konflikte auftreten oder öffentliche Belange (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege etc.) der Bebauung entgegenstehen. Die Erweiterung des Siedlungsansatzes oder eine Bebauung z.B. von Hinterlandgrundstücken ("Hammerkopf-Grundstücke") stellen beispielsweise keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar (vgl. <https://www.stadtgrenze.de/s/ath/auber/basics.htm>).

Anders als ein Bebauungsplan sind Festsetzungen in einer Außenbereichssatzung nicht zulässig, da kein Verweis auf § 9 oder § 30 BauGB erfolgt. Allerdings kann die Zulässigkeit von Vorhaben durch „nähere Bestimmungen“ konkretisiert werden. Was zu den „näheren Bestimmungen“ zählt, ist jedoch nicht unumstritten. Unstrittig ist die Zulässigkeit der folgenden „näheren Bestimmungen“ (vgl. <https://www.stadtgrenze.de/s/ath/auber/festsetzung.htm>):

- die Beschränkung auf Ersatzbauten, Erweiterung, Umbauten im Bestand,
- die Abstände der Bebauung von der Straße,
- die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster),
- Art und Größe von Handwerksbetrieben sowie
- Art und Maß der baulichen Nutzung (als grober Rahmen).

Darüber hinaus können unter der Voraussetzung einer stichhaltigen städtebaulichen Begründung weitere Bestimmungen festgelegt werden, z.B. zu

- der zulässigen Höhe baulicher Anlagen,
- der Lage von Grundstückseinfahrten,
- der Mindestgrundstücksgröße sowie
- zu der maximalen Zahl von Wohneinheiten.

Voraussetzung dafür ist eine nachvollziehbare Begründung, warum diese Festlegungen getroffen werden sollen, ohne dass ein Planungserfordernis für einen Bebauungsplan besteht.

### Kriterien für eine Außenbereichssatzung

Zur Prüfung, ob für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Ritterhude grundsätzlich eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann, werden die folgenden Prüfkriterien für bebaute Bereiche im Außenbereich angelegt:

1. Der Bereich muss außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen und darf keine Ortsteilqualität besitzen. Da die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich häufig strittig ist, werden hier auch Bereiche am Siedlungsrand betrachtet, die ggf. zum Innenbereich zählen.
2. Der Bereich muss die unten aufgeführten Kriterien „Pro Außenbereichssatzung“ erfüllen. Öffentliche Belange dürfen einer künftigen Wohnbebauung nicht entgegenstehen („Contra Außenbereichssatzung“).

Die Darstellung der Fläche im FNP spielt keine Rolle für die Lage im Außenbereich. D.h. es können auch Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber unbebaut oder nur geringfügig bebaut sind, Außenbereichsflächen darstellen.

<b>Pro Außenbereichssatzung (vgl. auch § 35 Abs. 6)</b>	<b>Contra Außenbereichssatzung / Prüfkriterien (vgl. auch § 35 Abs. 3)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden (mindestens 4-5 Wohnhäuser), die im räumlichen Zusammenhang liegt</li> <li>• Keine landwirtschaftliche Prägung; dies bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Gebäude anders als landwirtschaftlich genutzt sind</li> <li>• Erschließung gesichert</li> <li>• Bereits verlorene Freiraumqualität: Gemäß Rechtsprechung (BVerWG 4 C 1/05 vom 13.7.2006) ist ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Überzahl vorhandene → landwirtschaftliche Betriebe</li> <li>• Darstellungen des FNP (abgesehen von Wohnbaufläche, Wald oder Landwirtschaft)</li> <li>• Beeinträchtigung Denkmalschutz</li> <li>• Beeinträchtigung von Naturschutz / Landschaftspflege bzw. Widerspruch zu Darstellungen im Landschaftsplan oder sonstigen Planungen<sup>24</sup></li> <li>• Beeinträchtigung von Maßnahmen der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes</li> <li>• Störung von Funkstellen und Radaranlagen</li> </ul>

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Regelungen des vereinfachten Verfahrens (§13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 10 Abs. 3 BauGB) anzuwenden.

<sup>24</sup> Beispielsweise können in Landschaftsschutzgebieten keine Außenbereichssatzungen erlassen werden.

## Innenbereichssatzungen

Für einzelne Außenbereichsflächen bzw. strittige Flächen am Siedlungsrand besteht auch die Möglichkeit Innenbereichssatzungen aufzustellen. Hier unterscheidet das BauGB in § 34 Abs. 4, Satz 1-3 drei Satzungstypen, die in Abhängigkeit vom Bundesland unterschiedliche Bezeichnungen haben. Auch diese Satzungen können im Einzelfall zur Herstellung von Rechtssicherheit zur Anwendung kommen.

Die Abgrenzungssatzung / Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) hat deklaratorische Wirkung. Sie stellt dar, welche Grundstücke noch zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, und damit zum Innenbereich nach § 34 BauGB, gehören und welche dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Mit Hilfe einer Entwicklungssatzung / Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) kann die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile<sup>25</sup> festlegen, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Die Fläche muss durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt sein.

Durch die (Abrundungssatzung) / Ergänzungssatzung / Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

Im Folgenden werden die in der Karte dargestellten Außenbereichsflächen und Flächen am Siedlungsrand (vgl. Abb. 73) mit einer Bebauung von „einigem Gewicht“ hinsichtlich ihrer Eignung für eine Außen- oder Innenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB oder § 34 Abs. 4 BauGB überprüft. Diese Flächenprüfung dient als unverbindliche Informationsgrundlage zu den geprüften Belangen und damit zu den Gebieten, in denen ggf. eine Außenbereichs- oder Innenbereichssatzung in Betracht kommt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt daher nicht, sondern lediglich eine erste Einschätzung. Im Ergebnis kann für einige der Prüfflächen eine Außenbereichssatzung sinnvoll sein, sofern eine konkrete Vorhabenabsicht vorliegt (vgl. Tabelle 1). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht sämtlich Belange abschließend geprüft werden konnten. Beispielsweise konnte nicht für alle Höfe eindeutig festgestellt werden, ob diese noch aktiv sind und den Kriterien für → landwirtschaftliche Betriebe genügen. Zudem stellt die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet ein der Außenbereichssatzung entgegenstehender Belang dar. Ein entsprechender Bereich müsste zuvor aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Für die Aufstellung von Innen- oder Außenbereichssatzungen wird daher empfohlen, die jeweils örtliche Situation im konkreten Bedarfsfall tiefergehend zu betrachten.

---

<sup>25</sup> Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

### Exkurs: Landwirtschaftlicher Betrieb

Um als landwirtschaftlicher Betrieb zu gelten, muss ein Betrieb die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Unmittelbare Bodenertragsnutzung zur Erzeugung pflanzlicher und tierischer Produkte: Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum LW Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei / Binnenfischerei
- Organisation und Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung:
  - Auf Dauer angelegt, betriebswirtschaftlich sinnvoll mit dem Ziel einen wesentlichen Beitrag zum Lebensunterhalt des Betriebsinhabers zu leisten: Gewinnerzielungsabsicht, planmäßige Organisation, Sachkundige Leitung / Qualifikation
  - Ausreichende Größe, insbesondere der eigenen Flächen bzw. der Pachtflächen, dauerhafter Bestand (ausreichend lange Pachtverträge)

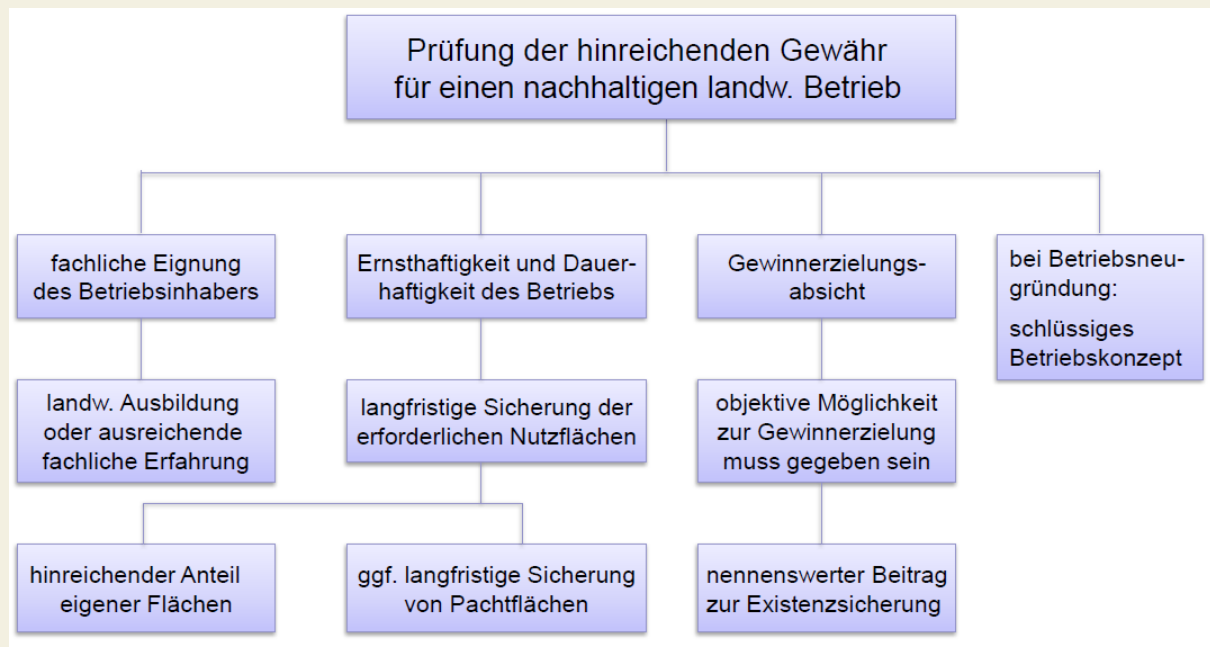


Abb. 72 Definition Landwirtschaftliche Betriebe, Quelle: Gerd Pfeffer 2017

Reiterhöfe gelten unter bestimmten Bedingungen als landwirtschaftliche Betriebe. Zwingende Voraussetzungen dafür sind eine Gewinnerzielungsabsicht sowie eine ausreichende Flächenausstattung für die eigene Futtermittelerzeugung.

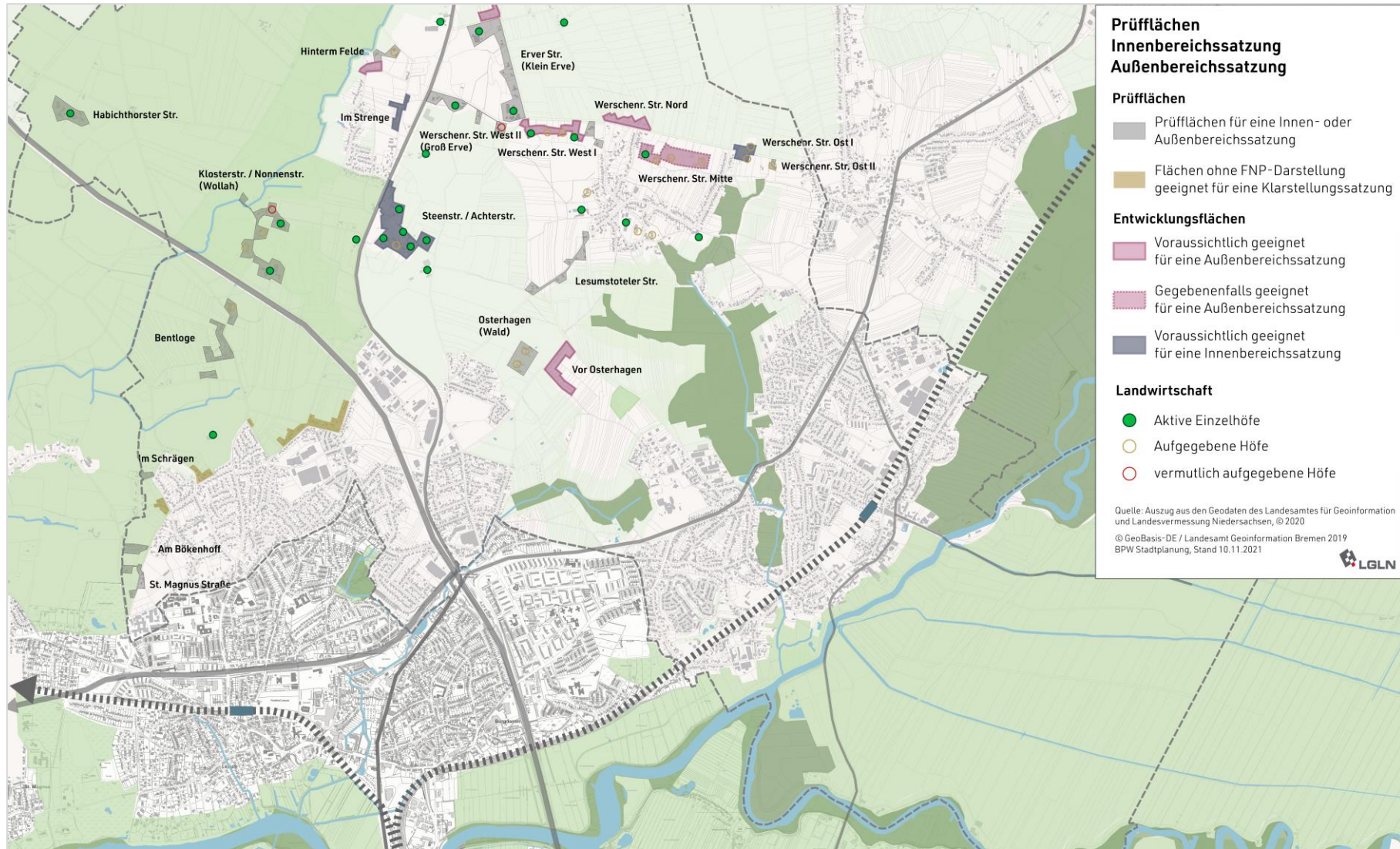


Abb. 73 Prüfflächen für Innen- und Außenbereichssatzungen, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## Prüfung der Gebiete

Gebiet und FNP Darstellung	Beurteilung	Baulicher Zusammenhang, Baulücken	Wohnbebauung von einigem Gewicht	Landwirtschaftliche Prägung	Beeinträchtigung von Belangen	
					Naturschutz / Landschaftspflege / Denkmalschutz	Wasserwirtschaft
Vor Osterhagen FNP: Wohnbaufläche und Landwirtschaft	Ja	Gegeben, keine Baulücken	21 Grundstücke mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung	Nein	Fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt	Wasserschutzgebiet Zone IIIa
Osterhagen (Wald) FNP: Landwirtschaft	Nein, zu geringes Gewicht	Gegeben	Zwei Grundstücke mit aufgegebenen Hofstellen, Zahl der WE unklar	Nein	Angrenzende Waldflächen	Wasserschutzgebiet Zone IIIa
Lesumstoteler Straße FNP: Landwirtschaft	Nein, kein baul. Zusammenhang	Überwiegend nicht gegeben	8 Wohngebäude + Nebengebäude	Nein	Fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt	Wasserschutzgebiet Zone IIIb
Werschenreger Str. West I FNP: Landwirtschaft	Ja, ohne zwei westl. Grundstücke	Nicht durchgehend gegeben	12 Wohngebäude, davon zwei aktive Höfe	Von 12 Gebäuden zwei LW-Betriebe	Fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt	-
Werschenreger Str. West II (Groß Erve) FNP: Landwirtschaft	Nein, zu geringes Gewicht, kein baul. Zshg.	Nicht gegeben	5 sehr vereinzelt stehende Wohngebäude, ggf. Landwirtschaft	Ein oder zwei LW-Betriebe	Bedeutendes Landschaftsbild (C), Fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt	-
Werschenreger Str. Nord FNP: Landwirtschaft	Ja	Überwiegend gegeben, Baulücken vorhanden	7 Gebäude, davon eine Kita	Nein	Hohe Qualität des Landschaftsbildes (B) Fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt	Wasserschutzgebiet Zone IIIb
Werschenreger Str. Mitte FNP: Landwirtschaft	Ggf., näher zu prüfen	Teilweise gegeben	6 bebaute Grundstücke, davon ein aktiver Hof	Überwiegend aufgebene Hofstellen	-	Wasserschutzgebiet Zone IIIb
Werschenreger Str. Ost I FNP: Landwirtschaft	Klarstellungssatzung, Abgrenzung zu prüfen	Gegeben, ca. 5 Gebäude: Anschluss direkt an Innenbereich	3 - 5 Wohngebäude	Nein	-	Wasserschutzgebiet Zone IIIb
Werschenreger Str. Ost II FNP: Landwirtschaft	Nein, zu geringes Gewicht	Gegeben	3 Wohngebäude	Nein	-	Wasserschutzgebiet Zone IIIa
Erver Str. (Klein Erve) FNP: Landwirtschaft	Nur nördlicher Bereich	Nicht durchgehend gegeben	8 Wohngebäude + Nebengebäude, zwei aktive Hofstellen	Weniger LW-Betriebe als Wohnbebauung	-	-
Im Streuge, FNP: Wohnbaufläche	Entwicklungssatzung	Nicht durchgehend gegeben	6 Wohngebäude	Keine Landwirtschaft	-	-

Gebiet und FNP Darstellung	Beurteilung	Baulicher Zusammenhang, Baulücken	Wohnbebauung von einigem Gewicht	Landwirtschaftliche Prägung	Beeinträchtigung von Belangen	
					Naturschutz / Landschaftspflege / Denkmalschutz	Wasserwirtschaft
Hinterm Felde	Nur südlicher Bereich	Teilweise gegeben	8 Wohngebäude + aufgebener LW-Betrieb	Keine Landwirtschaft	-	Vorranggebiet Hochwasserschutz
Steenstraße / Achternstraße, FNP: überwiegend W	Entwicklungssatzung; ggf. MD	Überwiegend gegeben	Wohngebäude + fünf aktive Höfe, Teil vom Ortsteil Stendorf	Überwiegend Landwirtschaft	Tlws. fachliche Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiet erfüllt, 1 Baudenkmal	-
Klosterstr./Nonnenstraße (Wollah) FNP: Landwirtschaft	Nein, LSG	Nicht gegeben	3 Wohngebäude, 3 aufgebene Höfe und 2 aktive Höfe	Mittlerweile überwiegend Wohnbebauung	Landschaftsschutzgebiet	-
Habichthorster Str. FNP: Landwirtschaft	Nein, geringes Gewicht, LW	Gegeben	Landwirtschaftliche Betriebe	Landwirtschaft	Landschaftsschutzgebiet	-
Bentloge FNP: Landwirtschaft	nein, LSG	Überwiegend gegeben, wenige Baulücken	Ca. 21 Wohngebäude + Nebengebäude + 4 Gebäude Auf dem Glind	Wohnbebauung	Landschaftsschutzgebiet, angrenzende Waldflächen	-
Am Bökenhoff FNP: Landwirtschaft	Nein, LSG	Gegeben	13 Wohngebäude auf Ritterhuder Gebiet, 5 auf Bremer Gebiet	Wohnbebauung	Im Süden angrenzende Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet	-
Im Schrägen FNP: Landwirtschaft	Nein, LSG	Gegeben	4 Wohngebäude auf Ritterhuder Gebiet, eines auf Bremer Stadtgebiet	Wohnbebauung	Landschaftsschutzgebiet	-
St. Magnus-Straße FNP: Parkanlage + ortsbildprägende Binnengrünfläche	Nein, hier greift überwiegend der Denkmalschutz, außerdem LSG	Bedingt gegeben, unter Denkmalschutz stehende Villen in größeren Parks	3 Villen / Gutshäuser und zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden	Wohnbebauung	3 Baudenkmale, LSG	-

Tabelle 1 Prüfung der ggf. für eine Außen- oder Innenbereichssatzung in Frage kommenden Flächen

## Prüfung: Erleichterung der Teilung von Einfamilienhäusern

Sobald ein älteres Einfamilienhaus durch bauliche Eingriffe in mehrere Wohnungen umgewandelt werden soll, wird eine Baugenehmigung erforderlich. Dabei spielt der vorbeugende Brandschutz bei der Beurteilung gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) eine zentrale Rolle. So kann beispielsweise gefordert werden, dass bei einer Nutzungsänderung oder einem Dachgeschossausbau das gesamte Treppenhaus sowie Geschossdecken brandschutztechnisch ertüchtigt oder Türen auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Dadurch entstehen erhebliche Mehrkosten, die eine Teilung von Einfamilienhäusern unwirtschaftlich machen können. Allerdings ermöglicht die brandschutztechnische Beurteilung bauaufsichtliche Ermessensspielräume, die durch die Bauaufsichtsbehörden unterschiedlich ausgeschöpft werden (vgl. dazu vdw 2020). Es wird daher empfohlen, grundsätzlich zu prüfen, ob Regelungen des Brandschutzes einer Teilung von Gebäuden entgegenstehen bzw. diese unwirtschaftlich machen können und inwieweit die Teilung von Einfamilienhäusern grundsätzlich erleichtert werden kann.

## Überarbeitung Baumschutzsatzung

Einige Siedlungsräume Ritterhudes sind durch große Baumbestände geprägt. Um diese Baumbestände angemessen zu schützen hat die Gemeinde im Jahr 1988 die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) beschlossen. Diese Baumschutzsatzung schützt den Baumbestand innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde, abhängig von der Baumart, ab einem Stammumfang von 100 cm bzw. in einzelnen Baumgruppen auch ab 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Gemäß § 2 „Räumlicher Geltungsbereich“ sind Bäume außerhalb des Siedlungsbereichs auf im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft vom Schutz ausgenommen. Dabei nimmt die Baumschutzsatzung Bezug auf den damals rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.09.1976 in der Fassung der 3. Änderung vom 10.05.1984.

Einige der in diesem Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind jedoch mittlerweile bebaut. Der dortige Baumbestand befindet sich zwar faktisch innerhalb des Siedlungsbereichs, wird jedoch gemäß Baumschutzsatzung nicht geschützt, ebenso wenig wie Landschaftsbild prägende Bäume auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft. Damit entfaltet die rechtsgültige Baumschutzsatzung nur für einen Teil der Bäume im Gemeindegebiet Schutzwirkung. Um alle schützenswerten Bäume in der Gemeinde gleich zu behandeln und den Baumbestand auch durch Innenentwicklung angemessen zu schützen, bedarf sie der Überarbeitung.

Es wird daher empfohlen, den einschränkenden Geltungsbereich der Baumschutzsatzung zu streichen und diese auf das gesamte Gemeindegebiet auszudehnen.

Darüber hinaus wird angesichts des Klimawandels und der unterschiedlichen Resilienz von Baumarten gegenüber Klimaveränderungen empfohlen zu prüfen, ob die zu schützenden Baumarten angepasst werden müssen bzw. ob weitere Anpassungen aufgrund von veränderten Rechtslagen notwendig sind. Beispielsweise kann es sinnvoll sein eine Pflanzliste für notwendige Neupflanzungen in die Baumschutzsatzung mit aufzunehmen, die auch für die Bauleitplanung Planungssicherheit herstellt.

## 11.2 Wirtschaft und Gewerbe

Auch im Handlungsfeld Gewerbe hat eine flächenschonende Innenentwicklung Vorrang. Da jedoch einige kleinere gewerblich nutzbare Flächen in den letzten Jahren zu Wohnzwecken umgenutzt wurden (vgl. Kap. 5.1) und neue Flächen nur in begrenztem Maße entwickelt wurden, kann der gewerblichen Nachfrage nicht mehr nur durch Innenentwicklung nachgekommen werden. Eine Erschließung neuer Gewerbeflächen ist daher erforderlich. Darüber hinaus ist eine Prüfung von Dienstleistungen in den zentralen Ortslagen sinnvoll, um kleineren gewerblichen Einrichtungen Raum zu bieten.

### Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Zur optimalen Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, bleibt die Aktivierung bzw. Wiedernutzung von Innenentwicklungspotenzialen eine Daueraufgabe. Aufgrund der überschaubaren Größe der Gewerbegebiete besitzt die Gemeinde bereits heute einen guten Überblick über leerstehende Gebäude, brach liegende Flächen bzw. die Absichten der entsprechenden Eigentümer. Bei Bedarf werden diese direkt angesprochen, um gemeinsam eine Lösung zu entwickeln. Nutzbare Flächen werden über das Geoportal des Landkreises oder direkt über die Gemeinde in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren vermarktet. Angesichts des geringen und in der Regel nur temporären Leerstands in den vorhandenen Gewerbegebieten sollte diese erfolgreiche Strategie auch in Zukunft fortgesetzt werden.

### Entwicklung neuer Gewerbeflächen - Gewerbeflächenentwicklungskonzept

In der Gemeinde Ritterhude gibt es fünf größere Flächen, die ggf. für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind (vgl. Kap. 5.3). Zusätzlich wird eine an den Gewerbepark Ritterhude angrenzende Fläche auf dem Gebiet der Stadt Osterholz-Scharmbeck als geeignetes Flächenpotenzial eingeschätzt. Abgesehen von den beiden kleinen Flächen am Heidkamp (Flächen Nr. 1 und 2 in Tabelle 2) liegen alle gewerblichen Prüfflächen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des als Grundzentrum festgelegten Ortsteils Alt-Ritterhude sowie außerhalb des Standortes mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Innerhalb der genannten Standorte verfügt die Gemeinde über keine potenziell geeigneten Gewerbeflächen mehr.

Auf der Grundlage einer ersten Flächenprüfung durch die CIMA (vgl. CIMA 2017/2018) sowie ergänzender Bewertungskriterien werden die sechs Flächen einander gegenübergestellt und bezüglich der zukünftigen Entwicklung priorisiert (Tabelle 2). Dabei kommt insbesondere der Realisierbarkeit ein hoher Stellenwert zu. Dies bedeutet, dass Flächen, die über sehr viele Eigentümer verfügen, geringer bewertet werden als Flächen im Eigentum der Gemeinde oder mit wenigen Eigentümern. Die hier vorgenommene Bewertung kommt daher teilweise zu anderen Ergebnissen als die Bewertung der CIMA<sup>26</sup>. Die im Ergebnis priorisierten Flächen sollten im Rahmen der Neuaufstellung des RROP bei der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes sowie von Standorten mit Schwerpunktaufgaben berücksichtigt werden.

---

<sup>26</sup> Bei der CIMA wurden zur Bewertung der Flächen die Kriterien „Fläche“ (gewichtet mit 0,3), „Lagegunst“ (gewichtet mit 0,3), „Nutzungskonflikte“ (gewichtet mit 0,2) und „sonstige Restriktionen“ (gewichtet mit 0,2) herangezogen.

	Natur- und Landschaft	Lage an der Autobahn und RRÖP	ÖPNV-Anschluss	Topographie	Eigentümerstruktur	Nachbarschaft zu bestehenden Gebieten	Nachbarschaft zu Wohnbebauung	Erschließung	Weiteres
<b>1 - Ihlpohl Friedhof</b> <b>1,9 ha netto</b> <b>ca. 2,7 ha brutto</b>	Angrenzend an Siedlungsbereich, integrierte, ohnehin verlärmte Lage	Sehr nah innerhalb*	Bürgerbus, Schulbus	Günstig	Gemeinde	Ja, Heidkamp und SO Einzelhandel	Ja, eingeschränktes Gewerbe	Neuer Knotenpunkt am Heidkamp notwendig	Anwohnerkonflikte
<b>2 - Ihlpohl Sportplatz</b> <b>3,2 ha netto</b> <b>ca. 4,5 ha brutto</b>	Angrenzend an Siedlungsbereich, integrierte, ohnehin verlärmte Lage	Sehr nah innerhalb*	Bürgerbus, Schulbus	Günstig	5 Eigentümer	Ja, Heidkamp und SO Einzelhandel	Ja, aber Gewerbe ermöglicht Immissionsschutz	Neuer Knotenpunkt am Heidkamp notwendig	Anbauverbotszone reduziert Grundstücksnutzbarkeit
<b>3 - Erweiterung „Auf dem Ihlpohl“</b> <b>7,6 ha netto</b> <b>ca. 10 ha brutto</b>	Lage im LSG (-> Änderung VO notwendig), im Vorranggebiet Natur und Landschaft, Waldabstand	Nah außerhalb*	Bürgerbus, Regionalbus	Nach Norden 10 m abfallend	6 Eigentümer	Ja, „Auf dem Ihlpohl“ und SO Einzelhandel	Nein	Neuer Knotenpunkt an der L 135 notwendig	Erweiterung eines etablierten Gewerbegebietes
<b>4 - An der B74</b> <b>7,7 ha netto</b> <b>ca. 11 ha brutto</b>	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Nah außerhalb*	Nicht vorhanden	Starke Höhendifferenz	46 Eigentümer	Nein	Ja, auf Bremer Seite	Neuer Knotenpunkt: Zustimmung von ASV Bremen abhängig	Aufgrund der Topographie voraussichtlich hohe Erschließungskosten
<b>5 - Erweiterung Stendorfer Str.</b> <b>13,7 ha netto</b> <b>ca. 19,5 ha brutto</b>	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft + tlws. geschützter Landschaftsbestandteil, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Trinkwasser	3 - 4 km außerhalb*	Nicht vorhanden	Günstig	30-36 Eigentümer	Ja, Auf dem Radberg	Nur im Nordwesten (Osterhagen)	Über Stendorfer Str. mit neuem Knotenpunkt	Erweiterung des jüngsten Gewerbegebietes der Gemeinde
<b>6 - Erweiterung Gewerbepark Ritterhude (mit Osterholz-Scharmbeck)</b> <b>11,2 ha netto</b> <b>ca. 16 ha brutto</b>	Teilweise Vorranggebiet Natur- und Landschaft und Trinkwassergewinnung	4 - 5 km außerhalb*	Bürgerbus, Regionalbus	Günstig	Viele	Ja, Gewerbepark Ritterhude	Nein	Über bestehendes Gewerbegebiet und evtl. B74	OHZ zeigt wenig Interesse an der Entwicklung

\* innerhalb bedeutet, dass sich die Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des als Grundzentrum festgelegten Ortsteils Alt-Ritterhude sowie innerhalb des Standortes mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten befindet, außerhalb bedeutet entsprechend, die Fläche liegt außerhalb dieser Standorte.

Tabelle 2 Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen, Quelle Flächenangaben CIMA 2018, eigene Darstellung

### Kurz- bis mittelfristige Entwicklung

- Fläche 2: Ihlpohl Sportplatz (ca. 4,5 ha brutto): Die Fläche ist im Eigentum weniger Eigentümer und aufgrund ihrer Nähe zur Autobahn und ihrer integrierten, ohnehin bereits verlärmten Lage gut für eine gewerbliche Entwicklung kleinerer, nicht stark emittierende Betriebe geeignet. Sie liegt innerhalb des im RROP als Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten abgegrenzten Siedlungsbereich. Eine bauleitplanerische Entwicklung ermöglicht gleichzeitig die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für das angrenzende Wohngebiet. Nutzungskonflikte zum Wohngebiet können so minimiert werden. Die Zusage des Landkreises Osterholz für eine Anbindung an die K 37 liegt bereits vor. Es wird daher empfohlen, die Bauleitplanung wie vorgesehen fortzuführen.
- Fläche 1: Ihlpohl Friedhof (ca. 2,7 ha brutto): Aufgrund des gemeindlichen Eigentums und ihrer ebenfalls integrierten Lage an der Autobahn und innerhalb des im RROP als Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten abgegrenzten Siedlungsbereichs eignet sich die zurzeit durch die nördlich angrenzende Kreisstraße sowie die Autobahn verlärmte und überwiegend als Hundewiese genutzte Fläche ebenfalls sehr gut als Gewerbefläche, insbesondere für kleinere Betriebe. Es wird daher empfohlen kurz- bis mittelfristig eine Konzeption zu entwickeln, die mit den Nachbarschaftsinteressen vereinbar ist.

### Mittelfristige Entwicklung

- Fläche 5: Erweiterung Stendorfer Straße (ca. 3,4 ha brutto): Vor dem Hintergrund, dass die vorgeschlagene Fläche außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des als Grundzentrum festgelegten Ortsteils Alt-Ritterhude liegt, nicht an den ÖPNV angebunden ist und vergleichsweise schlecht von der Autobahn zu erreichen ist, erscheint eine großflächige Erweiterung nicht sinnvoll. Zusätzlich ist die Fläche aufgrund ihrer landschaftsräumlichen Lage im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, des Einschlusses eines geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Nachbarschaft zu angrenzender Wohnbebauung in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Dennoch ist die Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen durch örtliche Betriebe hoch, wie die jüngst entwickelte benachbarte Fläche auf dem Radberg belegt. Daher wird empfohlen lediglich etwa ein Fünftel der Fläche (ca. 3,4 ha brutto) mittelfristig einer Entwicklung zuzuführen und damit das vorhandene kleine Gewerbegebiet zu ergänzen. Der geschützte Landschaftsbestandteil kann dadurch erhalten bleiben. Grundwasserunverträgliche Betriebe sind aufgrund der Lage im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung in der nachfolgenden Bauleitplanung auszuschließen (vgl. RROP 2.3 Ziffer 14).
- Fläche 3: Erweiterung „Auf dem Ihlpohl“ (ca. 10 ha brutto): Grundsätzlich eignet sich die Fläche aufgrund der Nachbarschaft zu einem etablierten Gewerbegebiet, ihrer Nähe zur Autobahn, fehlender Konflikte zu angrenzender Wohnbebauung, einer geringen Zahl an Eigentümern sowie ihrer Größe sehr gut, auch für größerer Betriebe. Sie ist jedoch aufgrund ihrer Lage außerhalb des Standortes mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet, ihre Topographie (nach Norden abfallend) und die Nähe zum Wald in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Es wird daher empfohlen die Fläche nur dann, in Abstimmung mit dem Landkreis, zu entwickeln, wenn keine anderen Flächen für größere gewerbliche und für die Gemeinde bedeutsame Ansiedelungen im Gemeindegebiet verfügbar sind.

### Längerfristige Entwicklung

- Fläche 6: Erweiterung Gewerbepark Ritterhude (ca. 16 ha brutto): Diese Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes ist ebenfalls sehr gut für größere Betriebe geeignet. Allerdings liegen die Flächen vollständig auf dem Gebiet der Stadt Osterholz-Scharmbeck und können nur durch diese entwickelt werden. Zudem ist die Entfernung zur Autobahn vergleichsweise hoch, die Zahl der Eigentümer groß. Ein Teil der Fläche liegt außerdem in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft. Daher kommt eine Entwicklung dieser Fläche bestenfalls mittel- bis langfristig in Frage und ist aufgrund der erforderlichen interkommunalen Zusammenarbeit und der hohen Zahl der Eigentümer komplex.

### Keine Entwicklung

- Fläche 4: An der B74 (ca. 11 ha brutto): Die Fläche liegt südlich eines Landschaftsschutzgebietes in topographisch sehr bewegter Lage und wird aktuell teilweise durch Kleingärten genutzt. Ein Großteil der Fläche ist im FNP als Maßnahmenfläche (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt. Eine Erschließung wäre nur über die B74 auf Bremer Gebiet möglich und würde die Zustimmung der Stadt Bremen erfordern. Die Zahl der Eigentümer ist hoch. Daher wird empfohlen von einer Entwicklung dieser Fläche künftig abzusehen.

Mit den Flächen 2, 1 und 5 kann die Gemeinde Ritterhude dem errechneten Bedarf von brutto 11,1 bis zum Jahr 2030 nahezu gerecht werden. Daher wird empfohlen zunächst diese Flächen schrittweise bauleitplanerisch zu entwickeln, anzukaufen und zu erschließen. Die Entwicklung kann in Form einer Angebotsplanung erfolgen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die drei genannten Flächen lediglich die Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen erfüllen können. Sollte ein Bedarf nach größeren Flächen entstehen, beispielsweise durch Unternehmen, die sich innerhalb von Ritterhude verlagern wollen, einen Ortsbezug aufweisen oder eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze schaffen, so sollten auch die mittelfristig nicht empfohlenen Flächenteile der Fläche 5 sowie die Flächen 3 und ggf. auch 6 in Betracht gezogen und einer Prüfung unterzogen werden. Wesentliche Voraussetzung für eine Entwicklung ist ein konkreter Flächenbedarf, der andernorts im Landkreis nicht oder nicht angemessen erfüllt werden kann.

Vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel bedingten Erfordernisse, soll eine zukünftige Bauleitplanung auf eine energetische Optimierung (Nutzung von regenerativen Energien) und klimaangepasste Entwicklung (Rückhalt und Versickerung des Regenwassers vor Ort, Schutz vor Hitzetagen) sowie eine Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die dort Arbeitenden (attraktives Arbeitsumfeld, bedarfsgerechte Infrastruktur) hinwirken. Hinweise für eine nachhaltige, zukunftsweisende Gestaltung finden sich beispielsweise im Bremer Leitfaden „Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte“ ([https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2021/06/Broschuere-Zukunftsweisende-Wirtschaftsstandorte\\_SWAEWFB\\_Mai2021.pdf](https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2021/06/Broschuere-Zukunftsweisende-Wirtschaftsstandorte_SWAEWFB_Mai2021.pdf)).

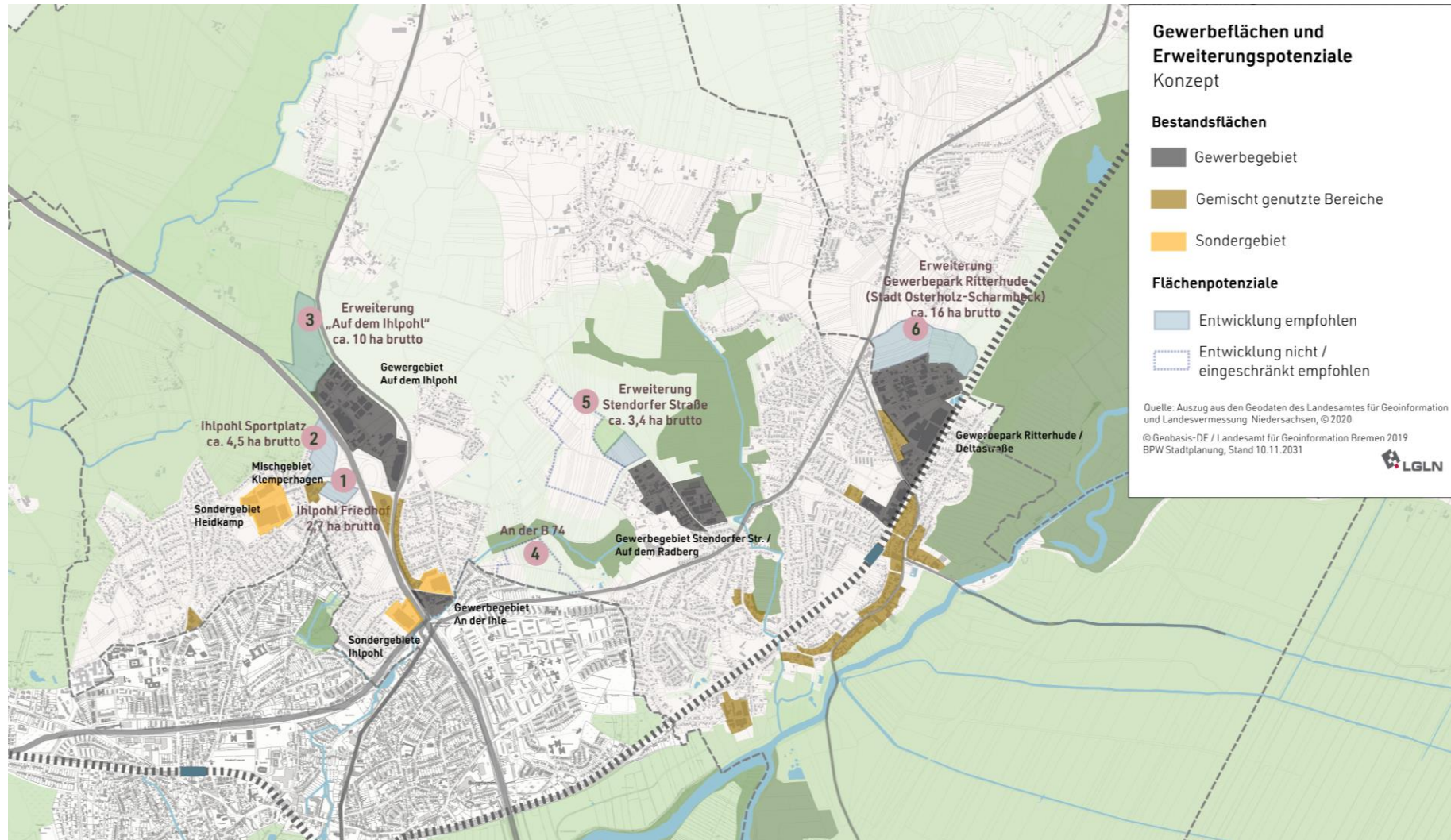


Abb. 74 Gewerbliche Entwicklungspotenziale in Ritterhude, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung: Dienstleistungen in zentralen Lagen

Die Struktur der Arbeitsplätze zeigt, dass ein hoher Anteil der in Ritterhude Beschäftigten im Bereich Unternehmensdienstleistungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen arbeitet (vgl. Kap. 5.1). Insbesondere das Ortszentrum Ritterhude beherbergt aufgrund seiner zentralen Lage und des Angebots an kleinen Flächen viele Dienstleister (vgl. Einzelhandelskonzept).

Um auch weiterhin eine lebendige Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel zu erhalten, wird daher empfohlen bei neuen Projekten im Ortszentrum zu prüfen, inwieweit dort auch Flächen für Dienstleistungen angeboten werden können.



Abb. 75 Schwerpunkt Wohnnutzung im Ortskern



Abb. 76 Schwerpunkt Gewerbenutzung im Ortskern

## 11.3 Einzelhandel

### Beschluss Einzelhandelskonzept

Als Grundlage für die aktive Gestaltung des Strukturwandels im Einzelhandel und Basis für eine aktive Standortentwicklung sowie für die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender (und gewünschter) Einkaufslagen und der wohnortnahen Versorgung wurde das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 durch ein neues Einzelhandelskonzept ersetzt. Dieses zeigt zum einen den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen als Beurteilungsgrundlage für die aktive Steuerung künftiger Ansiedlungen und Erweiterungen auf.

Um die Basis für eine zukünftige einzelhandelsbezogene Bauleitplanung und Planungssicherheit für Kommune und Investoren zu bilden, muss das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen werden.

Das auf den in Kapitel 5.2 beschriebenen Zielen basierende Konzept setzt sich aus verschiedenen Bausteinen mit den entsprechenden Empfehlungen zusammen:

- Zentrenkonzept mit einem Abgrenzungsvorschlag für den Zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum sowie einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie für den Ortskern.
- Nahversorgungskonzept mit Festlegung von Kriterien für Nahversorgungsstandorte (Städtebauliche Integration, ÖPNV-Erreichbarkeit, Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung/Optimierung der Nahversorgung), Entwicklungszielen für die Nahversorgung sowie einer Bewertung und Empfehlungen für die Ritterhuder Nahversorgungsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Keiner der Nahversorgungsstandorte soll sich zulasten des zentralen Versorgungsbereichs entwickeln. Um die Nahversorgung in den kleinen, aktuell fußläufig unterversorgten Ortsteilen von Ritterhude zu verbessern, wird empfohlen den Fokus auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote zu legen. Darunter zählen bspw. mobile Anbieter, kleinere Hof- und Dorfläden oder Lieferservices.
- Sonderstandortkonzept mit Entwicklungsempfehlungen für die vorhandenen, parzellenscharf abgegrenzten Sonderstandorte. Die Sonderstandorte dienen zum einen der Erweiterung oder Neuansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der Steuerungsleitsätze (vgl. Abb. 78) sowie zur Sicherung der angrenzenden Gewerbeflächen.
- Empfehlungen zu einer leicht veränderten Sortimentsliste: differenziert in zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante.
- Steuerungsleitsätzen, die die Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ritterhude beinhalten (vgl. Abb. 78).

Sonderstandorte	Nahversorgungsstandorte
Herrhausenstraße (LIDL)	Stader Landstraße (Bestandsstandort EDEKA)
Gewerbepark Ritterhude	Hüderbeek (Potenzialstandort EDEKA), wenn städtebauliche Integration durch Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen (Hinweis: Bei Prüfung Image-Verfahren durchführen!)
EKZ Am Großen Geeren und Umgebung	
Heidkamp	
Ihlpohl	
Gleichzeitig Nahversorgungsstandort und Sonderstandort	
An der Ihle (ALDI) (Nahversorgungsstandort nur dann, wenn städtebauliche Integration gestärkt, z.B. durch Wegeverbindungen)	
Rosenhügel (real), (Nahversorgungsstandort nur dann, wenn städtebauliche Integration gestärkt, z.B. durch Wegeverbindungen)	

Abb. 77 Standortkonzept, Quelle: eigene Darstellung nach Stadt+Handel 2021

Hinweis: Die Sonderstandorte sind im Einzelhandelskonzept parzellenscharf abgegrenzt

Zentrales Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes sind die Steuerungsleitsätze für Ritterhude, die die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und der Sortimente konkretisieren. Sie stellen „ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet.“ Durch eine klare Regel-Ausnahme-Struktur gewährleisten sie zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen“ (vgl. Stadt+Handel, S.88ff).

Steuerungsleitsätze für Ritterhude	Hinweise
<p><b>I.</b> Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen.</p>	<p>Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen auch in sonstigen Lagen</p>
<p><b>II.</b> Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in dem zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.</p>	<p>Weitere Nahversorgungsstandorte möglich, wenn der Standort</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,</li> <li>• städtebaulich integriert,</li> <li>• in das Netz des ÖPNV eingebunden,</li> <li>• Standort nicht zu stark in die Versorgungsfunktion ZVB eingreift und</li> <li>• zur Sicherung / Optimierung der Nahversorgung beiträgt</li> </ul>
<p><b>III.</b> Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten angesiedelt werden, kann aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.</p>	<p>Außerhalb ZVB: Verkaufsfläche von nicht zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten max. 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb.</p>
<p><b>IV.</b> Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.</p>	<p>Geringfügige Verkaufsflächenerweiterung = bis zu 5 % der Verkaufsfläche innerhalb von 5 Jahren + Einzelfallprüfung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebaulichen/gemeindlichen Zielen / Grundsätzen des EHK,</li> <li>• absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen,</li> <li>• landesplanerischen Kriterien,</li> <li>• Auswirkungen auf ZVB oder wohnortnahe Grundversorgung</li> </ul>
<p><b>V.</b> Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.</p>	<p>Voraussetzungen: keine Entwicklungsflächen im ZVB, städtebaulich integrierte Lage und funktionaler Zusammenhang, Ergänzung bzw. Arrondierung des ZVB, abgestimmt mit gesamtstädtischen Leitsätzen)</p>
<p><b>VI.</b> Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,</li> <li>• in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,</li> <li>• dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und</li> <li>• eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.</li> </ul>	<p>Fabrik- oder Werksverkauf, überwiegend nur selbst hergestellte Waren bzw. branchenübliches Zubehör</p>

Abb. 78 Steuerungsleitsätze, Quelle: Stadt+Handel 2021, eigene Darstellung

## Prüfung: Gründung einer Quartiersgemeinschaft

Auch wenn sich der Ortskern Ritterhude in den letzten Jahren durch die Ansiedelung neuer großflächiger Nahversorgungsmärkte positiv entwickelt und stabilisiert hat, so sind weitere Maßnahmen sinnvoll, um diesen auch in Zukunft lebendig und attraktiv zu erhalten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Ortskern können in diesem Zusammenhang durch gemeinsame Aktivitäten einen Beitrag dazu leisten. Es wird daher empfohlen zu prüfen, inwieweit die Gründung einer „Quartiersgemeinschaft“ in Ritterhude auf ein lokales Interesse stößt und zur Aufwertung des Ortskerns beitragen kann. Da die Quartiersgemeinschaft auf privater Initiative beruht, kommt der Interessengemeinschaft Ritterhuder Betriebe - IRB eine zentrale Rolle bei dieser Prüfung zu.

### Was ist eine Quartiersgemeinschaft?

Zur Stärkung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren können Eigentümer auf der Grundlage des im April 2021 beschlossenen niedersächsischen Gesetzes zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (Niedersächsisches Quartiersgesetz – NQG) „Quartiersgemeinschaften“ gründen.<sup>27</sup> Diese bildet die Grundlage für eigenverantwortlich umgesetzte Aufwertungs- und Werbemaßnahmen auf Basis einer verlässlichen Finanzierung. Die Quartiersgemeinschaft wird auf Antrag von der Gemeinde, mit der die Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag eingehen, als Satzung festgelegt. Mit den Beiträgen können beispielsweise folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Ausarbeiten von Konzepten für die Entwicklung des Quartiers,
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder des Wohnumfeldes,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit oder Sicherheit,
- Aufbau eines gemeinsamen Internetauftritts,
- Leerstandsmanagement,
- Einrichtung von Coworking-Räumen,
- Werbemaßnahmen, Marketing und Veranstaltungen.

### Voraussetzungen für eine Quartiersgemeinschaft

Voraussetzung für die Gründung einer Quartiersgemeinschaft und den Antrag auf Aufstellung einer Satzung bei der Gemeinde ist die Zustimmung von mindestens 15 % der Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke mit mindestens 15 % der Fläche. Die Quartiersgemeinschaft erstellt ein mit der Gemeinde abgestimmtes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Voraussetzung für den Beschluss ist, dass weniger als 30 % der Eigentümer der im angestrebten Quartier gelegenen Grundstücke oder Eigentümer von weniger als 30 % der Fläche gegen den Entwurf des Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bzw. der Satzung widersprechen.

---

<sup>27</sup> In vielen Bundesländern werden diese auch als BID (Business Improvement District) bezeichnet.

## Verfahren für die Gründung einer Quartiersgemeinschaft

1. Vorbereitung: Zunächst braucht die Quartiersgemeinschaft eine Gruppe von engagierten Eigentümern oder Einzelhändlern, die erste Ideen und Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung haben und bereit sind, sich aktiv für die Gründung einzusetzen. Diese Gruppe, die beispielsweise aus Mitgliedern der IRB hervorgehen könnte, hat die Aufgabe für Unterstützung zu werben, Betroffene im Quartier zu informieren und deren Bereitschaft zu prüfen sich an der Quartiersgemeinschaft zu beteiligen. Mit der Vorbereitung sind weitere Entscheidungen verbunden, wie die Festlegung einer Rechtsform, die Gebietsabgrenzung, die Festlegung der Laufzeit (i.d.R. fünf Jahre) sowie die Einigung auf einen Verteilungsmaßstab für die Abgabenerhebung und die Konkretisierung von Maßnahmen (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept). Die Vorbereitungsphase schließt mit einem schriftlichen Antrag der Quartiersgemeinschaft bzw. des von ihr mit der Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen beauftragten Aufgabenträgers auf Erlass einer Quartierssatzung ab.
2. Gründungs- und Entscheidungsphase: Die Gemeinde prüft den Antrag auf Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, entwirft eine Quartiersatzung, und unterrichtet alle Eigentümer sowie fachlich betroffene Träger öffentlicher Belange über die Absicht des Satzungsentwurfs und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie die Möglichkeit zur Einsicht und zum Widerspruch innerhalb eines Monats. Sofern weniger als 30 % der Eigentümer der im vorgesehenen Quartier gelegenen Grundstücke oder weniger als 30 % der Eigentümer der Gesamtgrundstücksfläche im Quartier widersprechen, wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Quartiersgemeinschaft bzw. dem Aufgabenträger und der Gemeinde zur Durchführung der in der Satzung enthaltenen quartiersbezogenen Aufwertungsmaßnahmen abgeschlossen.
3. Umsetzungsphase: In der Umsetzungsphase erhebt die Gemeinde die beschlossenen Abgaben (jährlich) und leitet diese Gelder an die Quartiersgemeinschaft zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes weiter. Der Quartiersgemeinschaft obliegt die Mittelverwaltung, inkl. Nachweis der Mittelverwendung, sowie die Umsetzung der Maßnahmen, der Gemeinde die Prüfung der Mittelverwendung.

In den Bundesländern sind zurzeit zahlreiche Quartiersgemeinschaften aktiv. Hilfreiche Informationen finden sich z.B. unter:

Bremen: <https://www.wfb-bremen.de/de/page/wirtschaftsstandort-bremen/bid>

Hamburg: [https://www.tibarg.de/bid/download\\_bid/](https://www.tibarg.de/bid/download_bid/)

Hessen: [https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/leitfaden\\_bid\\_inge\\_in\\_hessen.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/leitfaden_bid_inge_in_hessen.pdf)

Weiterführende Informationen zum aktuellen niedersächsischen Gesetz finden sich unter:

<https://www.hannover.ihk.de/ihk-themen/handel/orte/stadt-und-regionalmarketingquartiersentwicklung/bid6/bid7.html>

<https://nw-ihk.de/2020/11/bid-business-improvement-districts-niedersachsen/>

## 11.4 Mobilität

Im Handlungsfeld Mobilität liegt der Schwerpunkt auf der Verbesserung des Umweltverbunds, d.h. des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV). Daher wurde durch die Gemeinde parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept ein Radförderkonzept beauftragt, das konkrete Maßnahmen beinhaltet. Weitere Empfehlungen in diesem Zusammenhang beziehen sich auf die Erneuerung von Straßenräumen durch kleinere verkehrliche Anpassungsmaßnahmen, die Ergänzung des Straßenkatasters sowie zur Prüfung der ÖPNV-Anbindung und der Verbesserung von Wegen entlang von Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen.

### Beschluss und Umsetzung Radförderkonzept

Das Radförderkonzept hat zum Ziel Verbesserungsmaßnahmen für das Alltagsradwegenetz zu entwickeln. Im Fokus liegt daher die Vernetzung der Ortsteile, der Schulverkehr, die Verbesserung wichtiger Wege, beispielsweise zu SPNV-Haltestellen sowie die ergänzende Infrastruktur (z.B. Abstellanlagen an wichtigen Orten). Innerorts soll das Netz nach Möglichkeit durch Fahrradstraßen definiert werden, außerorts sollen Radwege möglichst selbstständig geführt werden. Sofern das nicht möglich ist, werden mindestens 1,50 m breite Randstreifen empfohlen, in Ausnahmefällen (z.B. bei Kopfsteinpflaster und ausreichenden Straßenbreiten) auch die Anlage separater Geh- und Radwege. Eine zentrale Rolle im Netz spielt auch die Verbesserung von Knotenpunkten und Querungen.

Da der Radverkehr aufgrund der Kompaktheit der Gemeinde und der guten SPNV-Erschließung eine zentrale Rolle im Umweltverbund spielt, wird empfohlen die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nach Beschluss des Radförderkonzeptes mit hoher Priorität weiter zu verfolgen.

### Weitere kleinere verkehrliche Anpassungsmaßnahmen

#### Bauliche Anpassung und Erneuerung

Viele Straßenräume in der Gemeinde Ritterhude bedürfen aufgrund ihres Alters der baulichen Anpassung und / oder Erneuerung. Der bauliche Zustand der Straßen und Wege wird in einem Straßenkataster geführt, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Um die Straßenräume in Abhängigkeit von den Kapazitäten der Gemeinde sukzessive zu erneuern, wird regelmäßig eine Prioritätenliste für die Sanierung der Straßen und Wege in Ritterhude aufgestellt. Das Leitziel der Straßenerhaltung besteht dabei in der „Erhaltung eines Straßenzustandes, der dem Verkehrsteilnehmer die erforderliche Sicherheit bei minimalen gesamtwirtschaftlichen Kosten und höchstmöglicher Umweltverträglichkeit gewährleistet.“ (vgl. Gemeinde Ritterhude 2020).

Hauptkriterien für die Priorisierung sind die Funktion der Straße sowie ihr Zustand gemäß Straßenkataster. Die Dringlichkeit der Erneuerung steigt daher, je höher die Bedeutung der Straße oder des Weges<sup>28</sup> und je schlechter ihr Zustand. Abweichend davon kann es durch erkennbare Konfliktsituationen zu einer Erhöhung der Punktzahl kommen.

---

<sup>28</sup> Die Bedeutung wird in drei Stufen gemessen: Die höchste Bedeutung kommt Hauptverkehrsstraßen, Straßen in Gewerbegebieten oder mit überregionaler Verbindungsfunktion zu, die geringste Bedeutung Wohn- und Anliegerstraßen sowie Wirtschaftswegen.

Auch die Herstellung oder Sanierung des Kanalsystems kann zu einer Abweichung führen. Das Straßenerneuerungskonzept sieht die Erneuerung der folgenden Straßen und Straßenabschnitte vor:

#### Instandsetzung / Sanierung von Straßen und Gehwegen

Kurz- bis mittelfristig (2021 – 2025) sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- An der Obermühle, zwischen Grüne Straße und Schillerstraße: Ausbau nach neusten Regeln der Technik aufgrund der Herstellung eines Regenwasserkanals
- Geh- und Radweg Stendorfer Straße, zwischen „Auf dem Radberg“ und Lesumstoteler Straße: Sanierung und Herstellung der Beleuchtung dieses wichtigen Schulwegs
- Wendeanlage Deltastraße: Verbesserung der Sicherheit im Bereich der neuen Kita Deltastraße
- Umgestaltung Straßenraum Jahnstraße vor der Grundschule, Abschnitt vom Parkplatz KiTa Jahnstraße bis Wagnerstraße gemäß Empfehlungen des Gutachtens (s.u.).
- Ausbau Kiepelbergstraße: Ausbau aufgrund der Herstellung eines Regenwasserkanals
- Bunkenburgsweg: Erneuerung aufgrund des sehr schlechten Straßenzustands und hohen Unterhaltungsaufwands
- Heerweger Moor, von Falkenstraße bis zur Feuerwehr: erstmalige Herstellung der verschiedene Betriebe erschließenden Straße
- Neustadtweg (Abschnitt von 500m Länge): Beseitigung der Versackungen
- Wollaher Straße, zwischen „Am Hagen“ und Gartenweg: Beseitigung der Versackungen, Verbesserung für Rad- und Motorradfahrer durch einfache Unterhaltungsmaßnahmen
- Alter Postweg, von „An der Ihle“ bis „Am Denkmal“: Vollständige Instandsetzung aufgrund von Versackungen durch fehlende Tragschichten, Wurzelverdrückungen und Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmer
- Am Hagen, komplett: Instandsetzung aufgrund von Versackungen und hohem Unterhaltungsaufwand
- Auf den Rathen, von Neustadtweg (Ost) bis Ortsgrenze: Instandsetzung aufgrund von Versackungen und hohem Unterhaltungsaufwand
- Gehweg Bremer Landstraße, zwischen Marßeler Str. und Landesgrenze zu Bremen: Umstrukturierung von Gehweg und Parkstreifen
- Lindenstraße, zwischen Schulstraße und Koppelweg: Instandsetzung aufgrund von Versackungen und hohem Unterhaltungsaufwand

Es wird empfohlen, das vorliegende Sanierungskonzept stetig zu prüfen und fortzuschreiben. Die in den Bürgerwerkstätten durch die Bürger aufgeführten Mängel sollten in das Straßenkataster aufgenommen, vorhandene Barrieren für den Fuß- und Radverkehr sukzessive abgebaut werden. Zugleich wird empfohlen das Kriterium „Funktion der Straße“ um das Kriterium der Bedeutung im Rad- und Fußwegenetz, d.h. „Funktion für den Rad- und Fußverkehr“ zu ergänzen. Denn einem leistungsfähigen Fuß- und Radwegenetz, das sich durch geringe Barrieren, gute begeh- und befahrbare Beläge,

eine ausreichende Beleuchtung und Sicherheit auszeichnet, kommt eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus wird im Sinne einer generationenfreundlichen Gemeinde empfohlen an wichtigen oder topographisch stark bewegten Wegeverbindungen / Treppen Rastplätze für Senioren einzurichten, die das Zufußgehen auch im Alter erleichtern.

#### Umgestaltung Tunnel Am Großen Geeren

Die Verkehrssituation am Tunnel Am Großen Geeren soll verbessert werden, indem der Begegnungsverkehr im Tunnel durch entsprechende Maßnahmen vermieden wird. Aktuell (Stand 05/2021) liegt der Entwurf eines Gutachtens vor, das als kurzfristig umsetzbare Maßnahme empfiehlt, eine Ampelanlage zu installieren, die den Begegnungsverkehr innerhalb des Tunnels verhindert. Der Radverkehr sollte dabei auf der Fahrbahn geführt werden<sup>29</sup> und ausreichende Aufstellflächen an der Ampelanlage erhalten.

#### Verkehrssituation an den Grundschulen

An allen drei Ritterhuder Grundschulen kommt es durch den Bring- und Holverkehr sowie den Schülerverkehr zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmenden. Daher wurde durch die Gemeinde ein Gutachten beauftragt, das die Verkehrssituation an den Grundschulen zum Gegenstand hat. Im vorliegenden Entwurf des Gutachtens werden für Platjenwerbe und Ihlpohl kleinere Anpassungsmaßnahmen empfohlen. Für die Grundschule an der Jahnstraße werden größere Anpassungsmaßnahmen in Verbindung mit verkehrslenkenden Maßnahmen vorgeschlagen. Um die Verkehrskonflikte zeitnah zu entschärfen wird eine prioritäre Umsetzung dieser Maßnahmen empfohlen.

### **Aufnahme von Hinweisen in das Straßenkataster**

Sowohl in den Bürgerwerkstätten im Rahmen des A-Foot-Projektes als auch in den Bürgerwerkstätten im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes sind zahlreiche Hinweise zu den Straßenräumen eingegangen (vgl. Abb. 53 in Kap. 7.3). Um diese Hinweise auch bei zukünftigen Erneuerungsvorhaben zu berücksichtigen, wird empfohlen, diese in das Straßenkataster aufzunehmen. Einschränkend ist dabei zu berücksichtigen, dass die Hinweise durch die anwesenden Bürgerinnen und Bürger eingebracht wurden und daher nicht systematisch alle Straßenräume in Ritterhude umfassen. In anderen, in der Karte nicht gekennzeichneten, Straßenräumen können daher ebenfalls Missstände vorliegen.

### **Prüfung: Attraktivierung der ÖPNV-Anbindung im Rahmen der Nahverkehrsplanung**

#### Taktverdichtung und Tarifgestaltung des SPNV

Der schienengebundene Personennahverkehr (SPNV) bildet das Rückgrat der Erschließung der Gemeinde Ritterhude durch den öffentlichen Nahverkehr. Mit einer stündlichen Taktung und einer Tarifgestaltung, die für den Haltepunkt Ritterhude fast doppelt so hohe Fahrpreise vorsieht (4,85 € für eine einfache Fahrt) wie für die Haltepunkte in Bremen-Nord, ist die Attraktivität jedoch gering.

---

<sup>29</sup> Im Radförderkonzept wird Am Großen Geeren als Fahrradstraße vorgeschlagen.

Ab dem Jahr 2022 ist eine regelmäßige halbstündliche Anbindung des Bahnhofs Ritterhude geplant, eine weitere Taktverdichtung ist jedoch aktuell aufgrund der hohen Auslastung der bis Bremerhaven zweigleisigen Strecke nicht möglich.

Um den SPNV als Alternativ zum MIV attraktiver zu machen, wird empfohlen weiterhin darauf hinzuwirken, dass sich sowohl die Tarifgestaltung verändert (Angleichung der Tarife an Bremen-Nord) als auch die Taktfrequenz erhöht wird.

#### Anbindung der kleineren Ortsteile im Rahmen der Nahverkehrsplanung prüfen

Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen stellt in regelmäßigen Zeitabschnitten von fünf Jahren Nahverkehrspläne auf. Darin wird neben der Linienführung auch die Takthäufigkeit der Linien gemeinsam mit den Landkreisen und den Gemeinden geprüft. In diesem Zusammenhang wird auch eine Prüfung der Anbindung der Ortsteile Werschenrege / Lesumstotel empfohlen. Alternativ dazu könnte auch eine Erhöhung der Takthäufigkeit des Bürgerbusses zu einer Verbesserung beitragen.

Eine Verbesserung der Anbindung, insbesondere mit einer Zubringerfunktion für die Bahnhöfe, wird jedoch nur dann als attraktiv und sinnvoll eingeschätzt, wenn gleichzeitig die Tarife angepasst werden (s.o.).

### **Prüfung: Verbesserung der Verkehrssituation auf Bundes-, Landes- und Kreisstraßen**

#### Geschwindigkeitsregelungen und Querungsmöglichkeiten

Insbesondere auf den überörtlichen Straßen in der Gemeinde (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) führen hohe Geschwindigkeiten und einseitige oder fehlende Querungsmöglichkeiten zu Konflikten zwischen dem Kfz-Verkehr sowie dem Rad- und Fußverkehr.

Obwohl die Straßenbaulastträger in der Vergangenheit Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer stets abgelehnt haben, so wird empfohlen weiterhin darauf hinzuwirken, Geschwindigkeitsbegrenzungen und Querungen insbesondere an den Straßen herzustellen, die im Radwege- und Fußverkehrsnetz eine besondere Bedeutung haben. Dabei handelt es sich um die folgenden Straßen:

- Riesstraße (L151): Sowohl im übergeordneten als auch im lokalen Radverkehrsnetz kommt der Riesstraße eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist sie Teil des Zentralen Versorgungsbereichs und daher durch Fußgänger stark frequentiert. Zwischen allen Verkehrsteilnehmenden kommt es immer wieder zu Konflikten, sowohl auf dem durch den Fuß- und Radverkehr nutzbaren Gehweg als auch im Straßenraum. Ein Antrag auf Temporeduzierung (T30) wurde jüngst abgelehnt, da die Riesstraße kein Unfallschwerpunkt darstelle.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung, in Verbindung mit Angebotsstreifen für den Radverkehr, die zu einer optischen Fahrbahnverengung führen, können dazu beitragen, diese Konflikte in Zukunft zu reduzieren (vgl. dazu auch Radförderkonzept).

- L135: Auf weiten Teilen der L135 bis Stendorf herrscht bereits T 70. Jedoch liegt die Kreuzung mit der Werschenreger Straße bereits im T 100 Bereich. Dies führt zusammen mit fehlenden

Querungshilfen für den Radverkehr zu einer Gefahrensituation.<sup>30</sup> Darüber hinaus ist der straßenbegleitende, für eine Nord-Süd-Verbindung wichtige Radweg in schlechtem Zustand und bedarf der Erneuerung (vgl. dazu auch Radförderkonzept).

- Lesumstoteler Straße (K34): Auf der die Ortsteile Lesumstotel und Ihlpohl verbindenden Lesumstoteler Straße ist auf einem Abschnitt von ca. 1 km Tempo 100 km/h erlaubt. Der Radweg führt hier nördlich der Straße auf einem von der Straße abgesetzten Radweg entlang. Insofern ist der Radverkehr nicht direkt gefährdet. Jedoch stellt der Querungsbereich Stendorfer Straße / Mühlenweg, der ebenfalls im Schülerverkehr eine wichtige Rolle einnimmt, eine Gefahrenstelle dar, die durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung entschärft werden kann.
- Heidkamp (K37): Im Heidkamp besteht von der Autobahnauffahrt bis zum Ortsschild zurzeit keine Geschwindigkeitsbegrenzung, so dass dort 100 km/h gefahren werden kann. Ein Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung und T70 wurde gerade beim Landkreis gestellt. Die T30-Zone beginnt erst hinter der Kreuzung Klemperhagen. Angesichts der Bedeutung der Straße Klemperhagen als Nord-Süd-Verbindung insbesondere für den Radverkehr und der dort fehlenden Querungshilfen, wird empfohlen zu prüfen, wie eine Querung für Radfahrer an dieser Stelle sicherer gestaltet werden kann.

Darüber hinaus ist auf der Gemeindestraße Stendorfer Str., die eine wichtige Bedeutung für den Schülerverkehr hat, auf einem Abschnitt von rund 1,4 km Tempo 100 km/h erlaubt. Dies gefährdet Radfahrende auf dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg und kann auch in Kreuzungsbereichen (Lesumstoteler Straße, Vor Osterhagen) Querungen unsicher machen. Daher wird für die Stendorfer Straße empfohlen die Geschwindigkeit mindestens auf 70 km/h zu begrenzen.

Auf vielen der genannten Straßen können neben einer Geschwindigkeitsbegrenzung auch zusätzliche Querungshilfen zu einer Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs beitragen. Bessere Querungsmöglichkeiten werden daher für die folgenden Knotenpunkte empfohlen:

- Stendorf L135 zwischen Habichthorster Str. und Steenstraße Lichtsignalanlage: Verbesserung der Sichtbarkeit
- Knotenpunkt L135/Werschenreger Straße: Querungshilfe über L135 südlich der Werschenreger Straße
- Knotenpunkt L135/Lesumstoteler Str./Von-Liebig-Straße: beidseitige Querungshilfe über L135
- Knotenpunkt Lesumstoteler Str./Stendorfer Str.: Querungshilfe über Lesumstoteler Str. westlich der Stendorfer Straße
- Knotenpunkt Heidkamp/Klemperhagen: Querungshilfe über Heidkamp
- B74/Bunkenburgsweg bzw. Lesumstoteler Str. und L151/Böcklerallee: vorhandene Querungshilfen ergänzen, so dass eine beidseitige Querung ermöglicht wird

---

<sup>30</sup> Der Fußverkehr spielt an dieser Stelle keine besondere Rolle.

## 11.5 Naherholung, Tourismus, Freizeit

Um die Potenziale der Gemeinde in den Bereichen Naherholung, Freizeit, Kultur und Tourismus besser zu nutzen, wird die Erarbeitung weiterer konzeptionelle Grundlagen mit entsprechenden Maßnahmen empfohlen sowie eine intensivere Kooperation der Akteure im Tourismusbereich.

### Wanderwegekonzept

Zwar verfügt die Gemeinde über ein stellenweise engmaschiges Wegenetz, einige Wege sind jedoch in schlechtem Zustand oder es fehlen Verbindungen, die sich dann in Form von Trampelpfaden entwickelt haben. Eine konsequente Ausschilderung oder Einbindung in ein regionales Netz fehlt fast vollständig. Auf der Website der Touristikagentur Teufelsmoor-Worpswede-Unterweser e.V. ist eine kleine Wanderrunde durch den Ortskern Ritterhude und entlang der Hamme verzeichnet. Die attraktiven und topographisch bewegten Landschaftsräume der Bremer Schweiz sowie entlang der kleineren Ritterhuder Flussläufe sind in der Wanderwegeübersicht nicht verzeichnet.

Aufgrund der – auch durch die Corona-Pandemie bedingten – zunehmenden Bedeutung des Wanderns wird empfohlen, die attraktiven Landschaftsräume Ritterhudes in das Wanderwegenetz der Touristikagentur Teufelsmoor-Worpswede-Unterweser e.V. sowie in die Landschaftsräume der angrenzenden Stadtgemeinde Bremen (Bremer Schweiz, Lesumniederung und Blockland) einzubinden und durch ein beschildertes Wanderwegenetz zu erschließen.

Gemäß § 37 Abs. 1 Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG) obliegt es den Gemeinden, Grundflächen in der freien Landschaft zu Wanderwegen, Radwegen, kombinierten Wander- und Radwegen oder Reitwegen (Freizeitwegen) zu bestimmen. Dabei dürfen auch Privatwege zu Freizeitwegen bestimmt werden, sofern nicht deren sonstige Zweckbestimmung durch die vorgesehene Benutzung erheblich beeinträchtigt wird oder Erfordernisse der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Grundflächen oder andere schutzwürdige Interessen der betroffenen Grundbesitzenden überwiegen. Diese sind demnach verpflichtet das Betreten und die Herrichtung von Wegen zu dulden. Sonstige Grundflächen dürfen allerdings nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer in ein Freizeitwegenetz einbezogen werden.

Aus der Festlegung als Wanderwege entsteht für die Gemeinde gem. § 39 NWaldG die Pflicht, die Wege zu kennzeichnen, zu unterhalten sowie die Verkehrssicherung und Abfallentsorgung zu übernehmen.

Die Aufstellung eines Wanderwegekonzeptes erfolgt in drei Phasen und sollte durch eine Koordinierungsgruppe aus Vertretern der Gemeinde, von Wandervereinen, Naturschutzbehörden und -organisationen oder aus Forst- und Landwirtschaft etc. begleitet werden.

#### 1. Vorbereitung: Erfassung und Aufstellen eines Wegeplans (Wegebestand, Eigentümersituation):

Hier geht es vor allem um eine umfassende Bestandaufnahme der Ist-Situation von Wegen, inkl. Trampelpfaden und Lücken im Netz.

2. Bewertung des Wegenetzes (Zustand, Attraktivität, Bedeutung für die Vernetzung, Verträglichkeit mit naturschutzfachlichen Zielen, Eigentumsverhältnisse, Unterhaltskosten): In dieser Phase wird das künftige Wegenetz festgelegt. Es müssen nicht alle Wege die gleiche Qualität erhalten, sondern können unterschiedliche Beschaffenheiten und Begehbarkeiten aufweisen, die die Vielfalt und damit

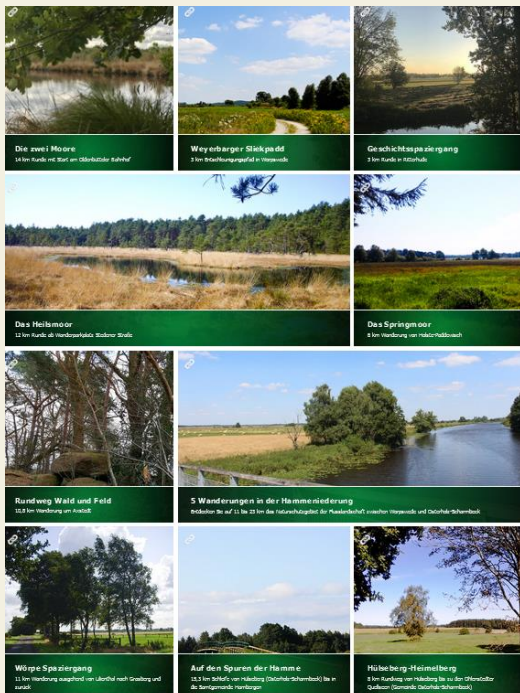
auch die Attraktivität des Netzes erhöhen. Darüber hinaus müssen Zuständigkeiten (Markierung, Ausschilderung, Verkehrssicherung/Kontrolle) diskutiert werden. In anderen Bundesländern, Landkreisen und Gemeinden erfolgt die Markierung und Verkehrssicherung häufig ehrenamtlich (vgl. BTE 2012, S. 11). Dieses Modell wäre auch für Ritterhude denkbar. Im Ergebnis steht ein Plan des überarbeiteten Wegenetzes sowie ein Maßnahmenplan für die Verbesserung der Wege.

**3. Auslegung des Plans für die Dauer eines Monats, Beschluss durch die Gemeinde und öffentliche Bekanntmachung und Umsetzung des Konzeptes:** Nach der öffentlichen Auslegung und Abwägung von Hinweisen wird das Wegenetz durch die Gemeinde als Allgemeinverfügung beschlossen und öffentlich bekanntgemacht bzw. an Einwender zugestellt. Anschließend erfolgt die Umsetzung des Konzeptes durch Markierung, Aufwertung und ggf. „Inszenierung“ einzelner Wege.

In Abhängigkeit von den finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde und den Möglichkeiten der Vermarktung auf der Homepage der Touristikagentur ist auch ein Konzept denkbar, das sich auf Teilbereiche bzw. zwei bis drei Routen in attraktiven Landschaftsräumen auf der Geest rund um Platjenwerbe/Ihlpohl bzw. Werschenrege/Lesumstotel fokussiert. Eine Abstimmung mit der Touristikagentur sowie mit den Naturschutzbehörden des Landkreises und der Nachbargemeinden ist daher wichtig.

### Wanderrouen im Landkreis Osterholz (Kulturland Teufelsmoor)

Auf ihrer attraktiv gestalteten Homepage vermarktet die Touristikagentur Teufelsmoor-Worpswede-Unterweser e.V. unter dem Label „Kulturland Teufelsmoor“ insgesamt 14 Wanderrouen im Landkreis Osterholz (ohne Schwanewede). Die Wanderrouen in der Teufelsmoor-Region beinhalten vor allem Wanderungen in den Flussniederungen von Weser, Lesum, Wümme, Hamme oder Wörpe. Die attraktive Geestlandschaft mit ihrem leicht bewegten Hügelland spielt dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Eine Einbindung weiterer Wanderrouen sowie deren Ausschilderung würde die Vielfalt der Wanderrouen und damit auch die Attraktivität der Region erhöhen.



Weitere Informationen zur Erstellung kommunaler Wanderwegenetze finden sich unter: [http://rlp.tourismusnetzwerk.info/download/Arbeitshilfe\\_Entwicklung\\_Kommunaler\\_Wanderkonzepte.pdf](http://rlp.tourismusnetzwerk.info/download/Arbeitshilfe_Entwicklung_Kommunaler_Wanderkonzepte.pdf)

Der benachbarte Landkreis Rotenburg (Wümme) hat für seine Wanderrouen ein eigenes Label entwickelt und vermarktet diese unter dem Namen „NORD-PFADE“: [www.nordpfade.info](http://www.nordpfade.info)

Abb. 79 Wanderrouen im Kulturland Teufelsmoor  
Quelle: [www.kulturland-teufelsmoor.de](http://www.kulturland-teufelsmoor.de)

## Sportstättenentwicklungskonzept

In den Bürgerwerkstätten wurde deutlich, dass die Sportvereine und die Sportstätten eine besondere Rolle für die Freizeit der Ritterhuderinnen und Ritterhuder allen Alters einnehmen. Die Mitgliederzahlen der Vereine scheinen stabil, die Sportstätten gut ausgelastet.

Allerdings gibt es aus einigen Ortsteilen Hinweise, dass die Sportanlagen nicht den aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Sporthallen und Sportflächen sind in die Jahre gekommen oder für den Freizeitsport verschlossen. Insbesondere Hallenkapazitäten scheinen nicht auszureichen.

Zur integrierten Betrachtung der gemeindlichen Sportflächen wird daher empfohlen mittelfristig ein Sportflächenentwicklungskonzept aufzustellen, das die Angebote der Nachfrage gegenüberstellt und den Zustand der Sportanlagen betrachtet.

Ein Sportflächenentwicklungskonzept sollte die folgenden Aspekte berücksichtigen.

### Analyse des Angebots

- Angebot und Zustand der Sportstätten in den Ortsteilen
- Auslastung der Sportstätten durch Sportvereine und Schulen (Berücksichtigung von Nachmittagsunterricht)
- Angebote für den Freizeitsport, außerhalb von Vereinen, Trendsportarten

### Analyse der Nachfragesituation

- Entwicklung der Mitgliederzahlen in den Sportvereinen (Hier kann auch auf das Sportflächenkonzept aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen werden), ggf. Prognose
- Freizeitsporttrends und Möglichkeiten freier Sportausübung außerhalb des Vereinssports (z.B. Badminton, Skateboard, Beachvolleyball, Basketball etc.)

### Maßnahmenkonzept

- Erarbeitung von Maßnahmen zum Ausbau bzw. zur Weiterentwicklung der vorhandenen Sportstätten und der Freizeitsportanlagen: Hierbei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit eine Doppelnutzung von Flächen möglich ist (bspw. die Nutzung von Vereinssportflächen oder von Flächen für Jugendliche / Schulhöfen für den Freizeitsport)
- Finanzierungsmöglichkeiten: Der Sportstättenausbau wird immer wieder durch – teilweise zeitlich befristete – Förderprogramme unterstützt, die im Rahmen des Konzeptes aufgezeigt werden sollten.

### Gutes Beispiel: Schulhof Oberschule am Leibnizplatz

Der Schulhof der Oberschule am Leibnizplatz in Bremen ist durch die Wahl des gut befahrbaren Pflasters und den Einbau von multifunktionalen Elementen (Treppen, Sitzbänken) aus robustem Material zu einem beliebten und nachmittags stark frequentierten Skaterplatz geworden.



Abb. 80 Schulhof der Oberschule am Leibnizplatz als Skateranlage, Quelle: BPW Stadtplanung

### Jugendkonzept

Ähnlich wie Sportstätten, waren auch Treffpunkte für Jugendliche in allen Ortsteilen ein wichtiges Thema. Die Gemeinde beabsichtigt daher mittelfristig unter Beteiligung von Jugendlichen ein Jugendkonzept zu entwickeln, in dem kleinere umsetzbare Maßnahmen zur Verbesserung von Jugendorten entwickelt werden sollen. Dazu ist zunächst eine niedrigschwellige Onlinebefragung zu den Bedarfen der Jugendlichen vorgesehen.

Es wird empfohlen, die im Gemeindeentwicklungskonzept identifizierten und für Jugendliche wichtigen Flächen (z.B. Hammeufer, Schulhof Moormannskamp, DGF Platjenwerbe, Sportverein Lesumstotel/Werschenrege) zu berücksichtigen. Die unter dem Stichwort Sportflächenkonzept beschriebenen Freizeitsportmöglichkeiten sollten ebenfalls Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, auf die Ergebnisse der Jugendbefragung zurückzugreifen, die im Rahmen der Spielleitplanung im Jahr 2010 durchgeführt wurde. Darin werden die Flächen an der Hamme ebenfalls als wichtige Orte für Jugendliche hervorgehoben.

Die Umgestaltung und Erreichbarkeit von Flächen an der Hamme ist auch Gegenstand der Rahmenplanung „Ortskern Ritterhude“ (vgl. Kap. 11.6.).

### Kooperation der zuständigen Tourismusvereine intensivieren

Die Gemeinde Ritterhude ist an verschiedenen Kooperationen zur Förderung des Tourismus beteiligt (vgl. Tabelle 3). Mit der Ritterhuder Tourismus und Veranstaltungen GmbH (RTV), die auch das Hammeforum und die Gästeinformation betreibt und Freizeit- und Tourismusaktivitäten organisiert, ist die Gemeinde gut aufgestellt. Allerdings bleibt der Westen des Landkreises hinter dem prominenten Osten mit dem Leuchtturm Worpswede in der öffentlichen Wahrnehmung und Vermarktung etwas zurück.

Es wird daher empfohlen, die Kooperationen insbesondere im Bereich Vermarktung für Naherholungsaktivitäten auszubauen und Ritterhude als Ausflugsziel gemeinsam mit dem Landkreis Osterholz, dem Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. und der Stadt Bremen weiter zu profilieren.

Mit Beteiligung der Gemeinde Ritterhude	Ohne Beteiligung der Gemeinde Ritterhude
Touristikagentur Teufelsmoor-Worpswede-Unterweser e. V. (TWU)	Masterplan Worpswede
Lokale Aktionsgruppe (LAG) Kulturlandschaften Osterholz	Marketing Moorexpress
Radweg „Grüner Ring – Region Bremen“	Radwanderweg „Vom Teufelsmoor zum Wattenmeer“
Radweg „Weites Land“	Region Unterweser – Maritime Landschaften e.V.
AG Kultur des Kommunalverbunds Niedersachsen / Bremen e.V.	Aktionsgemeinschaft Bremer Schweiz e.V.

Tabelle 3 Regionale Kooperationen im Bereich Ritterhudes mit und ohne Beteiligung der Kommune, Quelle: eigene Zusammenstellung

## 11.6 Schwerpunktbereiche in den Ortsteilen (Rahmenplanungen)

Auf Grundlage der Analyse sowie der Bürgerwerkstätten haben sich in drei Ortsteilen Schwerpunktbereiche herauskristallisiert, für die vertiefte Rahmenplanungen anzustreben sind, die verschiedene Aspekte und Maßnahmen integriert betrachten. Gleichzeitig dienen die Rahmenplanungen als Instrument zu einem fachlichen Austausch mit den Eigentümern und für eine integrierte Planung verschiedener Vorhaben.

### Rahmenplanung Ortskern Ritterhude

Der Ortskern Ritterhude wurde im Jahr 1990 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, das Sanierungskonzept in den Jahren 2002 und 2008 fortgeschrieben. Seither sind zahlreiche Maßnahmen umgesetzt worden. Straßenräume und Gebäude wurden saniert oder durch Neubauten ersetzt, der neue Marktplatz Ritterhude hat sich als Nahversorgungsschwerpunkt etabliert, entlang der Riesstraße entstanden neue Geschosswohnungsbauen.

Mittlerweile haben sich neue Herausforderungen für den Ortskern ergeben: Die Wohnungsbauprojekte der letzten Jahre zeigen, dass der Ortskern als Wohnort sehr attraktiv ist. Damit rückt auch die „zweite Reihe“ der Riesstraße Richtung Hamme immer mehr in den Fokus. Gleichzeitig ist die Zugänglichkeit zur Hamme nach wie vor nicht hergestellt, der attraktive Landschaftsraum liegt im Hinterhof des Ortskerns und ist von dort aus kaum erlebbar.

Auch nördlich der Riesstraße und an der Hamme zeigt sich weiterer Entwicklungsbedarf. Die Ritterhuder Mühle ist vom Bahnhof aus schwer zugänglich, für den jenseits der Bahn liegenden südlichen Mühlenberg soll ein neues Bebauungskonzept entwickelt werden. Am Ufer der Hamme im Bereich der Schleuse soll eine neue Aufenthaltsmöglichkeit entstehen, die Flächen des ehemaligen Klärwerks und des ehemaligen Freibads sowie die Bekemündung in die Hamme bedürfen der Aufwertung. Daher wird empfohlen den Bereich der Rahmenplanung entsprechend weit zu fassen (vgl. Abb. 81).

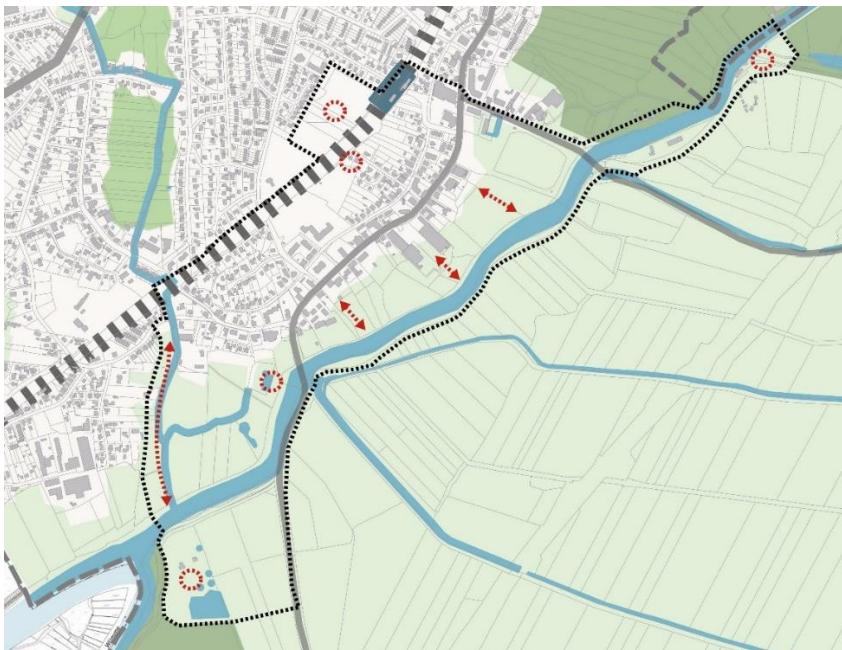


Abb. 81 Rahmenplanbereich Alt-Ritterhude mit Schwerpunktbereichen, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

Die Rahmenplanung sollte insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigen:

- Erreichbarkeit der Hamme vom Ortskern aus: Mögliche Zuwegungen und Aufenthaltsflächen an der Hamme prüfen
- Weitere Potenzialflächen für Wohnungsbau zwischen Riesstraße und Hamme aufzeigen, unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gem. §76, Absatz 3 WHG, vgl. Kap. 3.2) und des Naturschutzes
- Prüfung der Umsetzung von touristischen und Freizeit-Angeboten
  - Liegewiese TuSG / Schleuse
  - Camping- / Wohnmobilstandort altes Klärwerk: Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet nahezu vollständig von einem Vorranggebiet Natur und Landschaft umschlossen ist und sich südlich das Naturschutzgebiet (NSG) OHZ Nr. 3 „Untere Wümme“ befindet, das insbesondere der Sicherung des dortigen FFH-Gebietes dient. Es ist daher vom Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung auszugehen.
  - Hotelstandort ehemaliges Freibad
  - Standorte und Betreiber für Gastronomie an der Hamme
  - Standorte und Betreiber für Kanusport
- Anbindung der Mühle an den Bahnhof, Ergänzung der Parkplätze prüfen
- Einrichtung eines Gemeinschaftstreffpunktes, ggf. in einem der Riesbauten
- Verkehrssituation in der Riesstraße: Hier sollten die Vorschläge des Radförderkonzeptes weiter diskutiert werden und in einen realisierbaren Maßnahmenplan münden, mit dem Ziel, die Konfliktsituation zwischen den Verkehrsteilnehmenden in der Riesstraße zu entschärfen
- Weiterentwicklung der Rahmenplanung Mühlenberg (vgl. auch Kap. 11.1): Integration in die Umgebung, Anbindung an den Friedhof, Mobilitätsmanagement, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Berücksichtigung von Dienstleistungen prüfen

Zudem muss die Rahmenplanung Aspekte des Hochwasserschutzes sowie des grenzüberschreitenden Biotopverbundes entlang von Lesum / Hamme, ebenso wie Erholungswege mit Vernetzungsfunktion zwischen Bremen und der Gemeinde Ritterhude mit einbeziehen.

### **Rahmenplanung Dorfstraße Platjenwerbe**

Der Ortsteil Platjenwerbe verfügt über zwei nah beieinander liegende Ortsteilzentren an der Schulstraße: das „soziale“ Zentrum rund um das Dorfgemeinschaftshaus und den Bereich rund um die Bäckerei und den Weinladen. Für beide Bereiche stehen aktuell Entwicklungen an: An der Schule sind kleinere Maßnahmen zur Verkehrslenkung geplant, auf dem Grundstück von Bäckerei und Weinladen ist die Entwicklung eines Mehrgenerationenprojektes vorgesehen, auf der gegenüberliegenden Seite soll ein neues Regenrückhaltebecken entstehen, das die Kanalisation entlastet. Gleichzeitig besteht der Wunsch, das Dorfgemeinschaftshaus durch ergänzende Nutzungen, auch der Freianlagen, aufzuwerten und den Sportplatz öffentlich zugänglich zu machen. Beides ist zurzeit aufgrund der Lärmproblematik nicht möglich.

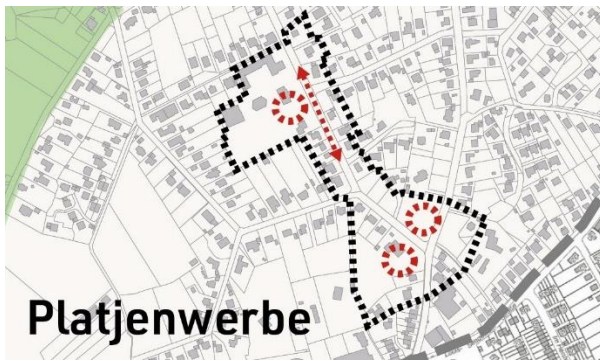


Abb. 82 Mögliche Abgrenzung des Rahmenplanbereichs Platjenwerbe, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

Insgesamt sollte die Rahmenplanung über eine rein städtebauliche Rahmenplanung hinaus gehen und die folgenden Aspekte berücksichtigen:

- Gestalterische Verbindung des „sozialen Zentrums“ mit dem Bereich um den Weinladen, unter Berücksichtigung der Fuß- und Radverkehrs, der Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten sowie der Gestaltung angrenzender Gebäude / Einfriedungen / Vorgärten
- Prüfung ergänzender Nutzungen am Dorfgemeinschaftshaus (Lärmthematik, mögliche Trägerschaft)
- Prüfung von Carsharing-Angeboten bzw. Anbindung an den Bürgerbus
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Weiterentwicklung des Bereichs um den Weinladen zu einem zentralen Treffpunkt

### Rahmenplanung Ihlpohl

Der Ortsteil Ihlpohl verfügt zwar nicht über ein Ortszentrum, jedoch über einen Nahversorgungsschwerpunkt, dessen Versorgungsfunktion weit über Ihlpohl bis in das Bremer Stadtgebiet hinausreicht und dessen Anbindung daher schwerpunktmäßig auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet ist. Gleichzeitig verteilen sich die Nahversorger auf beiden Seiten der Autobahn bzw. der L135 und liegen rund 250 m auseinander. Fußläufig und mit dem Fahrrad sind die beiden Einkaufsbereiche, insbesondere der Real-Markt im Westen, weder von Platjenwerbe / Ihlpohl noch von Burgdamm und Marßel aus gut erschlossen. Hier gibt es Optimierungsbedarf, der bezogen auf die Ritterhuder Gebiete auch im Radförderkonzept aufgegriffen wird. Gleichzeitig entsteht möglicherweise mit dem Eigentümerwechsel des Realmarktes die Chance weitere Verbesserungen in der Anbindung und Neuordnung der Stellplätze umzusetzen. Dazu kann ein Rahmenplan, der es ermöglicht in einen konstruktiven Austausch mit den Eigentümern zu treten, einen Beitrag leisten.

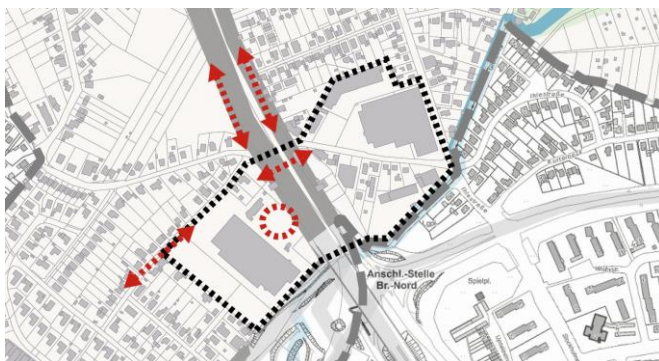


Abb. 83 Rahmenplanbereich Ihlpohl, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

## 11.7 Umsetzungsmöglichkeiten

Bei der Umsetzung der Empfehlungen wird die Gemeinde in vielen Fällen auf Fördermittel angewiesen und Unterstützung durch den Landkreis, den Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. oder den Landkreis Osterholz angewiesen sein. Da sich Förderrichtlinien und Unterstützungsangebote dynamisch entwickeln, erfolgt an dieser Stelle lediglich eine kurze Übersicht über Unterstützungsmöglichkeiten und mögliche Fördermittel (Stand 05/2021), die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Insbesondere zur Weiterentwicklung des Radverkehrs gibt es zurzeit zahlreiche Förderprogramme, so dass empfohlen wird, die Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes prioritär umzusetzen.

Empfehlung	Fördermöglichkeiten	Weitere Unterstützungsmöglichkeiten
Aufwertung der Innenstadt	Zukunftsräume: innovative Projekte zur Stärkung der Ortsmitte: <a href="https://www.arl-ig.niedersachsen.de/startseite/unsere-infos-fur-die-antragsteller-neu/zukunftsraume/zukunftsraume-niedersachsen-187989.html">https://www.arl-ig.niedersachsen.de/startseite/unsere-infos-fur-die-antragsteller-neu/zukunftsraume/zukunftsraume-niedersachsen-187989.html</a>  Ggf. Modellvorhaben zu Quartiersgemeinschaften	
Kommunale Radwege	Sonderprogramm Stadt und Land: <a href="https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/presseinformationen/niedersachsische-radverkehrsinfrastruktur-wird-beschleunigt-ausgebaut-195828.html">https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/presseinformationen/niedersachsische-radverkehrsinfrastruktur-wird-beschleunigt-ausgebaut-195828.html</a>  <a href="https://www.bag.bund.de/DE/Navigation/Foerderprogramme/Radverkehr/Sonderprogramm_Stadt_und_Land/Sonderprogramm_Stadt_und_Land_Inhalt.html;jsessionid=E5858B8EE0D92981A720B3C2E2559967.live11291?nn=12502">https://www.bag.bund.de/DE/Navigation/Foerderprogramme/Radverkehr/Sonderprogramm_Stadt_und_Land/Sonderprogramm_Stadt_und_Land_Inhalt.html;jsessionid=E5858B8EE0D92981A720B3C2E2559967.live11291?nn=12502</a>	
Radverkehrsmaßnahmen insgesamt	Verschiedene Fördermöglichkeiten: <a href="https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/foerderfibel">https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/foerderfibel</a>	
Barrierefreiheit	KfW-Kredite: <a href="https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Barrierearme-Stadt-Kommunen-(233)/?redirect=74432">https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Barrierearme-Stadt-Kommunen-(233)/?redirect=74432</a>	
Wanderwegenetz		ehrenamtlich tätige Mitglieder örtlicher Vereine
Umsetzung von touristischen Projekten („Grüner Ring“)		Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.: Fördermittelberatung,

## 12 Literatur

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Hessischer Städtetag (Hg.)(2017): Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität

BTE Tourismus- und Regionalberatung (2012): Arbeitshilfe zur Entwicklung kommunaler Wanderwegekonzepte, Hannover, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.)(2011): Gute Beispiele der städtebaulichen Lärminderung, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 12/2011, Berlin

CIMA (2017/2018), im Auftrag des Landkreises Osterholz: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz, Lüneburg

Deutscher Wetterdienst, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Hamburg, MUST Städtebau (Hg.)(2018): Klimaanpassungsstrategie Bremen. Bremerhaven – Begleitstudie Wetter und Klima im Land Bremen, Hamburg, Bremen, Köln

Die Bundesregierung (Hg.)(2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016, Berlin

Gemeinde Ritterhude (Hg.)(2007): Sportflächenkonzept Ritterhude, bearbeitet durch: BPW baumgart+partner, Bremen

Gemeinde Ritterhude (Hg.)(2007): Gewerbeflächenentwicklungskonzept Ritterhude, bearbeitet durch: BPW baumgart+partner, Bremen

Gemeinde Ritterhude (Hg.)(2008): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2020, bearbeitet durch: BPW baumgart+partner, Bremen

Gemeinde Ritterhude 2020: Straßensanierungskonzept für die Jahre ab 2021, Anlage zur Vorlage 451 der Ratssitzung vom 24.09.2020

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (Hg.)(2017): Landschafts- und Naherholungsstrategie – Weiterentwicklung des Grünen Rings Region Bremen, Delmenhorst

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (Hg.)(2018): Wohnungsmarktbeobachtung, Teil 1 Datenanalyse, bearbeitet durch BPW baumgart+partner, Delmenhorst

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (Hg.)(2020): Regionale Wohnungsmarktstrategie, Delmenhorst

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (Hg.)(2020): Regionale Wohnungsmarktstrategie - „MORO - Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. Kurzfassung und Langfassung, Delmenhorst, erarbeitet durch complan Kommunalberatung, Potsdam/Berlin

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (Hg.)(2019): Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr (RMK:R) – Erläuterungsbericht, bearbeitet durch PGV Dargel Hildebrandt GbR, PGV-Alrutz GbR und Klima- und Energieeffizienzagentur (KEEA), Delmenhorst

Landkreis Osterholz (2001): Landschaftsrahmenplan, Osterholz-Scharmbeck

Landkreis Osterholz (2011): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Osterholz-Scharmbeck

Landkreis Osterholz (2011): Tourismuskonzept 2020 für den Landkreis Osterholz – Kurzfassung, Osterholz-Scharmbeck

Landkreis Osterholz (Hg.)(2017): Demografiebericht, Osterholz-Scharmbeck

Landkreis Osterholz (Hg.)(2018): Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osterholz, Osterholz-Scharmbeck

NBank (Hg.)(2019): Wohnungsmarktbeobachtung, Hannover

Netzwerk Leipziger Freiheit, münchen mitbauzentrale; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hg.) (2018): Dokumentation BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten am 10. November 2017 in Leipzig, Leipzig

Oeltjen, Lena K., Brüchert, Tanja, Quentin, Paula für das AFOOT Projektteam. Bestandsanalyse im Reallabor „Aktiv mobil – länger gesund“ in Ritterhude. Interne Darstellung der Ergebnisse. Ritterhude, Bremen, Dortmund 2019. Interner Bericht.

Oeltjen, Lena K., Brüchert, Tanja, Quentin, Paula für das AFOOT Projektteam. Dokumentation Zukunftswerkstätten im Reallabor „Aktiv mobil – länger gesund“ in Ritterhude. Ritterhude, Bremen, Dortmund 2019. Interner Bericht.

Oeltjen, Lena K., Brüchert, Tanja, Quentin, Paula für das AFOOT Projektteam. Dokumentation Zukunftswerkstätten im Reallabor „Aktiv mobil – länger gesund“ in Ritterhude. Ritterhude, Bremen, Dortmund 2019. Interner Bericht.

Pfeffer, Gerd (2017): Der Außenbereich gemäß § 35 BauGB, Präsentation in der VWA Stuttgart am 15.11.2017

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) 2020: Risikokarte Ihle – Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (20-jährliches Hochwasser – HQ 20), Bremen

Stadt+Handel (2008): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ritterhude als Teilleistung des integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts 2020, Dortmund

Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (2007): Ritterhude Gemeindeentwicklungskonzept – Verkehrsfragen zu drei Marktstandorten, Lilienthal

Vdw (Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen) (2020): Initiativ-Vorschlag des vdw Niedersachsen Bremen zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung zwecks Beschleunigung von Bauvorhaben, zur Reduzierung von Baukosten und der erleichterten Schaffung von preiswertem und zeitgemäßem Wohnraum, in: Wohnungswirtschaft heute – September 2020, Ausgabe 144

[www.stadtgrenze.de](http://www.stadtgrenze.de), letzter Zugriff 03.03.2021

[www.osterholzer-stadtwerke.de](http://www.osterholzer-stadtwerke.de), letzter Zugriff 09.12.2021

[www.energiewende-osterholz.de](http://www.energiewende-osterholz.de), letzter Zugriff 09.12.2021

[www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de), letzter Zugriff 09.12.2021

[www.gis.umwelt.bremen.de/](http://www.gis.umwelt.bremen.de/), letzter Zugriff 09.12.2021

[www.bauumwelt.bremen.de/umwelt/wasserwirtschaft-hochwasser-und-kuestenschutz/hochwasser-risikomanagement-23599](http://www.bauumwelt.bremen.de/umwelt/wasserwirtschaft-hochwasser-und-kuestenschutz/hochwasser-risikomanagement-23599), letzter Zugriff 09.12.2021

## 13 Anlage

### 13.1 Evaluation Gemeindeentwicklungskonzept 2020

Ziele / Maßnahmen	Erfolgt	anhaltender Handlungsbedarf
<b>Wohnen</b>		
Berücksichtigung des demografischen Wandels durch altersgerechte Wohnformen (barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenhäuser)	(v) besonders in Alt-Ritterhude	Ja, weiterhin Ziel
Schaffung einer höheren Wohndichte durch Nutzung brachliegender Flächen und innerörtlicher Freiflächen sowie durch flächensparendes Bauen (z.B. durch Mehrfamilienhäuser und einem der örtlichen Situation angepassten Geschosswohnungsbau)	(v) insbesondere in Alt-Ritterhude	Ja, weiterhin Ziel
Keine Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen im Außenbereich vor einer Auslastung der bestehenden Wohngebiete („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“)	v	Ja, weiterhin Ziel
Beratung bei zukunftsweisenden und ressourcenschonenden Bauweisen (energiesparendes Bauen, Altbausanierung)	v	Energieberatung Stadtwerke, IEQK
<b>Gewerbe</b>		
Bestandsentwicklung durch Nutzung brachliegender und untergenutzter Grundstücke (z.B. Grundstück der Gewerbeschau) und durch Einsatz eines Flächenmanagements	(-) teilweise, aber geringes Interesse der Eigentümer	Ja, aber kaum brachliegende Grundstücke
Erweiterung des Gewerbegebietes „Stendorfer Straße/Auf dem Radberge“ bei anhaltender Nachfrage nach größeren Gewerbeflächen	v	
Bauleitplanerische Sicherung der nördlichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Ihlpohl als Dispositionsreserve	(v) Lage im LSG	Ja
Langfristige Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zur Stärkung des Gewerbestandortes Ritterhude (Förderung von Synergie- und Kopplungseffekten zwischen den Unternehmen)	(v) Zurzeit geringes Interesse der Stadt Osterholz	Ja, langfristig
Standortbindung der Unternehmen sichern durch Stärkung des Wohnstandortes Ritterhude	v	Ja, weiterhin Ziel
Entwicklung qualitätsvoller Gewerbeflächen mit entsprechenden Anforderungen an das Umfeld, die Grünflächen und die Adressenbildung (z.B. Beseitigung des Schilderwaldes durch gemeinsame Hinweisschilder der Gewerbetriebe)	v	Ja, weiterhin Ziel

Ziele / Maßnahmen	Erfolgt	anhaltender Handlungsbedarf
<b>Freiraum</b>		
Berücksichtigung der Grün- und Freiraumqualitäten als Stärken Ritterhudes und somit als weicher Standortfaktor bei Maßnahmen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Ortsgestaltung und Ortseingangsgestaltung	✓	Ja, weiterhin wichtig
Erhaltung und Entwicklung großräumiger Grünzüge und Freiraumvernetzungen	✓	Ja, weiterhin wichtig
Vernetzung innerörtlicher Grün- und Freiflächen unter der Berücksichtigung der Freiraumansprüche von Kindern und Jugendlichen	(✓) Spielleit-planung	Ja, Verbesserung der Wegequalitäten
Verknüpfung von Ausgleichsflächen mit Maßnahmen der Freiraumentwicklung	✓	
Schaffung von weiteren Zugängen von der Riesstraße zur Hamme	-	Ja
<b>Kultur / Tourismus</b>		
Ausbau der Angebote für Tages- und Wochenendtouristen, insbesondere für Familien (z.B. Stellplatz für Wohnmobile und Camper, Zeltplatz für Kanuwanderer)	(✓) Förderung durch Infrastrukturmaß-nahmen	Ja, Prüfung Stellplatz für Wohnmobile, Ausbau der Angebote
Erweiterung des Angebotes für Übernachtungen mit höheren Standards	-	Ja
Ausbau der Wege entlang der Hamme in Richtung HB-Lesum für Scater und Radfahrer	-	Ja, Ersatz der wasser-gebundenen Decke durch Asphalt
Rundwegbeschilderung historischer Bauten in Ritterhude (Informationstafeln)	(✓) Ortseingang	Ja
Verknüpfung der einzelnen Angebote (z.B. Rad- und Bootsverleih an der Hamme und Wümme)	(✓) mit Voranmeldung in der Gästeinformation	
Stärkung des Gastronomieangebotes an der Hamme	-	Ja
Stärkung des Ritterhuder Veranstaltungszentrums als Ankerpunkt kulturellen Lebens (z.B. durch Erweiterung der räumlichen Kapazitäten)	✓	
<b>Ziele / Maßnahmen</b>	<b>Erfolgt</b>	<b>anhaltender Handlungsbedarf</b>

<b>Verkehr / Mobilität</b>		
Umsetzung der im Verkehrsgutachten zur Verkehrslenkung erläuterten Kombination „kleinräumige und großräumige Wegweisung“	(v) Gutachten konnte nicht umgesetzt werden	
Erhöhung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „B74/Neue Landstraße“ und „B74/Am Großen Geeren“	v	
<b>Einzelhandel</b>		
Schutz und Weiterentwicklung des Ortszentrums Ritterhude durch Ansiedlung von Geschäften zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Textilien) und kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel)	v	Ja, weitere Sortimente notwendig
Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung, speziell in Platjenwerbe	-	Ja, weiterhin wichtig
Beschränkung der Zulässigkeit von Geschäften mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf das Ortszentrum und die bestehenden Sonderstandorte	v	Ja, weiterhin wichtig

