



## Zusammenfassung der 2. AG Wohnen

Abteilung: L-3/3  
Fachbereich: Raumentwicklung  
Datum: 19.03.2018, 14:30 – 16:30 Uhr  
Betrifft: 2. AG Wohnen, Fachgruppe, Sitzungssaal Bergstraße

### 1. Rückblick

#### Erste AG Wohnen

Rückblickend werden die Ergebnisse der ersten AG Wohnen am 15. November 2017 erläutert. Ansatzpunkte/Leitlinien für ein zukünftiges Handeln im Themenfeld Wohnen wurden bei den Wohnbedarfen in den Kommunen bis 2030 gesehen. Zentrale Fragestellungen der ersten Arbeitsgruppe waren dabei, welches die Wohnbedarfe und Wohnbaupotenziale der Kommunen bis zum Jahr 2030 sind und wie sie sich verteilen auf die einzelnen Wohnungstypen? Welche Wohnbaulandpotenziale gibt es? Wie ist eine Abfrage zu vorhandenen Flächenkatastern und Brach- sowie Konversionsflächen möglich? Ist ein Abgleich mit dem Baupotenzial aus dem Regionalplan und sind ggf. Änderungsvorschläge für die Regionalplanung bzgl. ungeeigneter Flächen möglich?

#### Vorstellung der Ergebnisse aus dem Bürgergipfel und der Umfrage

Für das Themenfeld Wohnen ergaben sich im Rahmen des Bürgergipfels am 22. November 2017 und der Online-Umfrage eine Vielzahl von Ergebnissen. Hinsichtlich der Fragestellung **„Der Kreis Bergstraße ist für mich als Wohnstandort attraktiv, weil...“** zeigt sich, dass die Bürgerinnen und Bürger es schätzen, in einer vielfältigen Region inmitten zweier Metropolregionen zu leben, die ihnen unterschiedliche Freizeit- und Berufsangebote bietet. Auch eine gute infrastrukturelle Ausstattung spielt dabei eine große Rolle. Weitere wichtige Aspekte, die den Kreis Bergstraße als beliebten und lebenswerten Wohnstandort auszeichnen und auch zukünftig gewährleistet werden sollten, sind die Sicherheit im Wohnumfeld, die Vermeidung von Verkehrslärm, die Förderung der Innenentwicklung sowie die Aufrechterhaltung eines guten Bildungs- und Freizeitangebotes (Sportangebote). Herausforderungen bestehen dagegen beim Ausbau einer verträglichen Verkehrsinfrastruktur (Straßenverkehr, ICE-Anbindung DA, ÖNPV, Rad). Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Bedarf an Ganztagschulen bzw. Hortplätzen besteht genauso wie nach einem zielgruppengerechten / bedarfsgerechten Ausbau von Altgebäuden.

In Bezug auf die Frage: **„Wir brauchen neuen Wohnraum vor allem für...“** zeigt sich, dass der Blick zu neuen Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser / Wohngemeinschaften gerichtet ist, aber auch auf junge Menschen und Familien in allen Segmenten, um deren unterschiedliche Ansprüche zu decken. Im speziellen werden sozialer Wohnraum, kleinere Wohnungen und bezahlbarer Wohnraum genannt. Auf die Frage, wo der Wohnraum gebraucht wird, sehen die Bürgerinnen und Bürger einerseits den Bedarf an der Bergstraße, andererseits aber auch im ländlichen Raum, dort vor allen Dingen bei der Sanierung im Bestand. Dabei muss eine gute Versorgungsstruktur im ländlichen Raum gewährleistet bleiben.

Beim Ausbau des Wohnangebotes soll die Ausweisung von neuen Baugebieten (zielgruppenorientiert und unter Berücksichtigung neuer Wohnformen) berücksichtigt werden. Dabei ist auf die Preisgestaltung der Wohnungs- und Bodenpreise zu achten. Parallel dazu sind die verkehrliche Erreichbarkeit und die medizinische Versorgung sicherzustellen.

## **2. Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Wohnbauflächen**

Verband Region Rhein-Neckar - Herr Dr. Peinemann / Herr Kohleber

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) wurde bisher ein fester Flächenbedarfswert bis zum Jahr 2020 festgeschrieben. Die Werte für abweichende Zeiträume für die aktuelle Flächennutzungsplanung fehlen und somit ist keine eigene Fortschreibung der bisherigen Methodik im ERP möglich. Daher wird im Zuge der Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ein neuer methodischer Ansatz gewählt, der die raumstrukturellen Unterschiede der Region in ausreichender Differenzierung berücksichtigt und zugleich nachvollziehbar und transparent in den Regionen, insbesondere von den einzelnen Kommunen, angewendet werden kann. Der Berechnungsmethodik liegt die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (Basisjahr 2012) des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zugrunde. → siehe Präsentation der Verband Region Rhein-Neckar

## **3. Wohnungsbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße**

Institut Wohnen und Umwelt - Herr Dr. Philipp Deschermeier

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist von großer Bedeutung. Im Kreis Bergstraße ist Prognosen zu Folge bis zum Jahr 2020 von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 1.200 Wohnungen auszugehen. Zudem nimmt die Wohnungsgröße und Anzahl der Haushalte zu, da es immer mehr 1-2 Personen-Haushalte gibt. In den nächsten Jahren ist somit ein erhöhter Bedarf an Wohnraum gegeben.

Aufgrund der Ergebnisse aus der ersten AG Wohnen und dem Wunsch nach einer konkreten Darstellung der Wohnbedarfe hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) für den Kreis Bergstraße eine kleinräumige Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Vorausberechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs basiert auf sekundärstatistischen Daten und daraus abgeleiteten Berechnungsergebnissen. Kleinräumige Prognosen unterliegen jedoch einer hohen Unsicherheit. Insbesondere bei Prognosen unterhalb der Kreisebene können sich deutliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung ergeben. Die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs bis 2030 basiert hierbei auf der Bevölkerungsvorausberechnungen der Hessenagentur, die den Zeitraum bis 2030 umfasst. → siehe Präsentation und Dokumentation der „Kleinräumigen Wohnbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße bis zum Jahr 2030“

## **4. Sachstand - Fortschreibung Regionalplan Südhessen – RP Darmstadt**

Die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen befindet sich aktuell ganz am Anfang und setzt ein sehr komplexes Vorgehen voraus. In den sehr heterogenen Regionen in Südhessen werden zurzeit verschiedene Fragestellungen eruiert und Problemsetzungen evaluiert. Einzelne Punkte und Lösungen werden dabei sehr gewissenhaft abgeschätzt. Zentrale Fragestellungen sind hier unter anderem, wie die Kommunen ihren Flächenbedarf sehen und wo sie hinwollen.

## 5. Diskussion & Ausblick

### ➤ Umgang mit Flächenpotential:

In der Diskussion wird angeregt, bei der Betrachtung der Flächenbedarfe der einzelnen Kommunen den Blick auf größere – über die einzelnen Kommunen hinausgehende - Regionszuschnitte zu werfen und die Flächenpotenziale in einem sogenannten „Flächenpool“ zu betrachten. Für Neuzugezogene ist zunächst wichtig in die Region Bergstraße zu ziehen, ob dies jetzt Zwingenberg, Bensheim oder Heppenheim ist, ist zunächst irrelevant. In einem solchen Vorgehen werden große Chancen für eine Interkommunalisierung für Wohnbauflächen gesehen

### ➤ Unsicherheit bei einer kleinteiligen Betrachtung in der Wohnungsbedarfsprognose

Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage (Hessen Agentur / Hessisches Statistisches Landesamt / BBSR) in Wohnbedarfsprognosen und zum Teil unterschiedlichen Bedarfsannahmen (Wirtschaftshaushalte, Bedarfshaushalte, Wohnhaushalte) ist stets darauf hinzuweisen, dass es zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann, Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsbedarfsprognose des IWU eine statistische Basis darstellt und planerisch zu berücksichtigende Zusatzfaktoren die zusätzlich den Bedarf bedingen – beispielsweise zentralörtliche Funktionen, Entwicklung von Siedlungsbereichen entlang von Verkehrsachsen – erst im Zuge der Regionalplanung zum Tragen kommen. Auch der ökonomische Aspekt (Marktpreise für Bauland und Immobilien) und deren Preisentwicklung erhält im Rahmen der Prognosen keine ausführliche Berücksichtigung. Indirekt wird er jedoch über die Betrachtung von Remanenzeffekten mitbehandelt

### ➤ Wohnen im Alter:

Aufgrund der demografischen Entwicklung und damit einhergehenden altersstrukturellen Verschiebungen, werden sich Veränderungen bei der Nachfrage von Wohnraum ergeben. Im Zuge der Diskussion über den zukünftigen Wohnraumbedarf müssen die Seniorinnen und Senioren miteingebunden werden.

Letztlich wird darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune mit der Frage, welchen Wohnraum sie hat, was sie zukünftig an Wohnraum benötigt und ob dabei der Bestand / die Bestandsgebäude zu nutzen ist, auseinandersetzen müssen.

### ➤ Ausblick

Als nächste Termine sind vorgesehen:

1. **Bürgerforum** am 09.04.2018 in Fürth, Müller-Guttenbrunn-Schule
2. **Bürgerforum** am 23.04.2018 in Lampertheim, Lessing-Gymnasium
3. **Bürgerforum** am 23.05.2018 in Wald-Michelbach, Überwald-Gymnasium
4. **Bürgerforum** am 14.06.2018 in Heppenheim, Starkenburg-Gymnasium

3. **AG Wohnen:** 21.08.18; 15.00-18.00 Uhr (gemeinsam mit AG Gesundheit und AG Infrastruktur)

gez.  
L-3/3, 21.03.2018