



Wohnbauflächen in Friedrichsdorf

Das Wohnbauflächenkonzept ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts „Friedrichsdorf Stadt 25+“. Es stellt einen der Handlungsbedarfe dar, die aus der Strategischen Analyse und dem Leitbild entwickelt wurden und ist dem Thema Siedlungsentwicklung zuzuordnen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist gesamtstädtisch zu sehen und hat unmittelbare Auswirkungen auf alle anderen Themenbereiche. Neben der Versorgungsfunktion für alle Bevölkerungsschichten steht auch die Bindung von Berufseinsteigern und Erwerbstätigen sowie der abwanderungsgefährdeter etablierter Haushalte im Vordergrund.

Dabei erscheint vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und allgemeinen Trends ein Paradigmenwechsel von der eher quantitativen Bedarfsdeckung zu mehr markt- und nachfrageorientierten Steuerung des Wohnangebots in Hinblick auf die im Leitbild genannten Ziele sinnvoll. Die Nutzung der Entwicklungspotentiale und ihre Umsetzung in Wachstumseffekte setzt voraus, dass neben Unternehmen eine Erwerbsbevölkerung durch ein attraktives Wohnangebot langfristig an den Standort Friedrichsdorf gebunden werden kann. Ein solches Angebot trägt damit nicht zuletzt auch zu einem stabilen städtischen Haushalt bei.

Vorgehen

In der Strategischen Analyse wurden die Ist-Daten zur baulichen Dichte, Bevölkerungsdichte etc. erfasst. Das Leitbild trifft Aussagen zu einer gewünschten Entwicklung bis 2033. In dem Wohnbauflächenkonzept wird zunächst der theoretische Bedarf und das mögliche Angebot an Wohnfläche ermittelt. Daraus ergeben sich Handlungsbedarfe und können in Zukunft Handlungsstrategien entwickelt werden.

Ziel

Ziel des Wohnbauflächenkonzepts ist es, mögliche Problemstellungen aufzuzeigen und Handlungsstrategien zu erarbeiten. Dadurch kann zeitnah, nachhaltig und im Sinne des Gesamtkonzepts „Friedrichsdorf Stadt 25+“ auf unterschiedliche Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur und bei dem Wohnflächenbedarf reagiert werden.

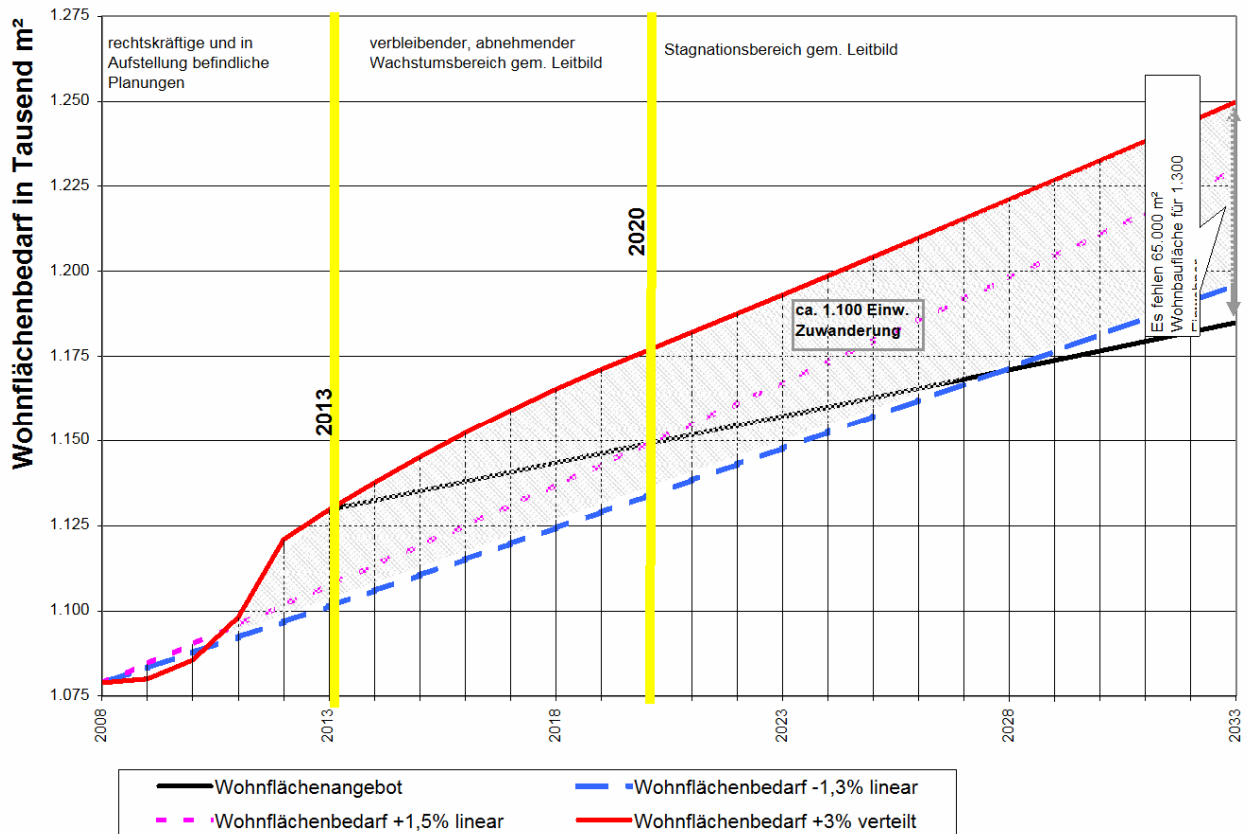
Bedarf und Angebot

Der Wohnflächenbedarf basiert auf der zu erwartenden Zunahme der Wohnflächen pro Person und der Bevölkerungsentwicklung. Als Rahmen für die Bevölkerungsentwicklung wurden drei verschiedene Prognosen mit Werten zwischen -1,3% und 3% + 5% (2008 bis 2033) zugrunde gelegt.

Das ermittelte Wohnflächenangebot resultiert aus der Erschließung von Plangebieten und der Nachverdichtung bestehender Bebauung. Hierbei wurden bereits terminierte Verfahren zeitlich zugeordnet und die Nachverdichtung sowie gestaltbare Umsetzungen auf die Jahre verteilt.

Jahr	Siedlungsflächenentwicklung		Varianten der Bevölkerungsentwicklung								
	Wohnfläche Angebot	m² Wohnfläche / Einwohner	+1,5% linear (RegFNP)			-1,3% linear (Bev.-Prognose)			ca. +3% verteilt (~Leitbild)		
			Einwohner	Wohnfläche	Delta	Einwohner	Wohnfläche	Delta	Einwohner	Wohnfläche	Delta
2008	1.079.000	44,52	24.234	1.078.898	102	24.234	1.078.898	102	24.234	1.078.898	102
2009	1.080.056	44,73							24.148	1.080.056	0
2010	1.085.592	44,94							24.159	1.085.592	0
2011	1.098.168	45,14							24.326	1.098.168	0
2012	1.120.920	45,35							24.714	1.120.920	0
2013	1.129.656	45,57	24.307	1.107.561	22.095	24.171	1.101.376	28.280	24.792	1.129.656	+0
2014	1.132.418	45,78									
2015	1.135.179	45,99									
2016	1.137.941	46,21									
2017	1.140.702	46,42									
2018	1.143.464	46,64									
2019	1.146.226	46,85									
2020	1.148.987	47,07	24.409	1.148.973	+0	24.083	1.133.634	15.353	24.996	1.176.585	-27.598
2021	1.151.749	47,29									
2022	1.154.510	47,51									
2023	1.157.272	47,73									
2024	1.160.034	47,95									
2025	1.162.795	48,18									
2026	1.165.557	48,40									
2027	1.168.318	48,63									
2028	1.171.080	48,85									
2029	1.173.842	49,08									
2030	1.176.603	49,31									
2031	1.179.365	49,54									
2032	1.182.126	49,77									
2033	1.184.888	50,00	24.600	1.230.032	-45.144	23.921	1.196.070	-11.182	24.996	1.249.809	-64.921
gerundet	1.185.000	50,00	24.600	1.230.000	-45.000	23.900	1.196.000	+0	25.000	1.250.000	-65.000

Verdichtung im Bestand pro Jahr 1056
 Plangebiete 2014 - 2033 pro Jahr 1705,6



Aus der Grafik wird deutlich, dass

- unabhängig von einem Bevölkerungswachstum oder einem leichten Bevölkerungsrückgang der Bedarf an Wohnfläche bis 2033 steigt;
- unabhängig von den Bevölkerungsprognosen in den nächsten Jahren ein Überangebot an Wohnfläche bestehend wird, das Zuzug auslösen wird;
- etwa im Jahr 2013 Bedarf und Angebot ausgeglichen sein werden;
- selbst bei einem leichten Bevölkerungsrückgang ab 2008 die zur Verfügung stehenden Wohnflächen maximal bis 2028 ausreichen. Bei einem Zuwachs oder einer Stagnation tritt bereits wesentlich früher ein Defizit an Wohnfläche auf.

Handlungsempfehlung

Betrachtet man die nächsten 5 Jahre, so ist ein deutlicher Anstieg des Wohnflächenangebotes erkennbar. Dieser wird zu großen Teilen durch den Flächengewinn bereits laufender Verfahren bedingt, kann also als gegeben angesehen werden.

Da Friedrichsdorf in den regionalen Markt eingebettet ist und durch seine zentrale Lage im Ballungsraum Rhein/Main sehr gute Lebensbedingungen aufweist, ist eher mit einem verstärkten Zuzug, evtl. einhergehend mit einer kurzzeitigen und geringen Preisdämpfung, zu rechnen. Dies bestätigt die Marktsituation, die während der Entwicklung des Baugebietes „Am Römerhof“ eingetreten ist. Obwohl Bauland zum annähernd halben Marktpreis angeboten wurde, konnten frei finanzierte Wohnungsbauten zu höheren Preisen am Markt gut platziert werden. Dieser Zuzug ist im Rahmen eines maßvollen Wachstums nach Aussage des Leitbildes gewünscht.

Allerdings verweist das Leitbild auf die demographischen Veränderungen und damit z.B. den Anstieg älterer Einwohner.

Dem entsprechend gilt es

- sowohl eine Differenzierung der Wohnflächenentwicklung bezüglich Einkommensgruppen und Familienstrukturen
- als auch eine Qualitätssicherung durch die Verknüpfung mit Arbeitsplätzen, Beziehungen zur Infrastruktur, Berücksichtigung der Themen Stadtgestalt, Architekturqualität, Energie, Umwelt etc.

sicherzustellen. Abschließend ist zu sagen, dass Prognosen lediglich eine voraussichtliche Entwicklung beschreiben können. Die tatsächliche Entwicklung ist daher immer wieder in das Konzept einzuarbeiten. Dementsprechend wird empfohlen, eine Überprüfung des Leitbilds, der Wohnbauflächenpolitik und der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des Monitorings alle drei Jahre vorzunehmen.