



Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

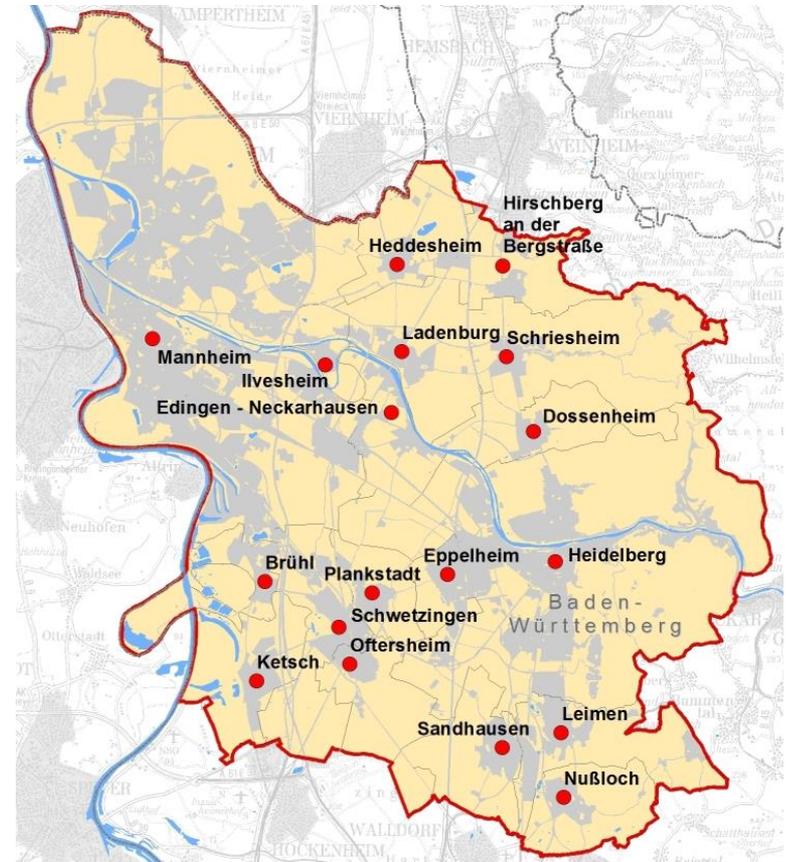
Analyse und Perspektiven



Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband

Entwicklungstrends zur Wohnraumversorgung

- Bereitstellung von Wohnraum ist im Verbandsgebiet aktuell eine der zentralen Fragestellungen
- Kontinuierlich starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Nachfrage betrifft nicht nur einzelne Orte, sondern hat eine regionale Dimension
- Alle Prognosen gehen von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus





Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband

Zielsetzung

- Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gehört bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Räumen in Baden-Württemberg
- Neue Wohnbauflächen stehen daher regelmäßig im Zielkonflikt mit den Erfordernissen Landwirtschaft, Freiraum- und Naturschutz
- **„Flächen sparen“ als Ziel bei zukünftigen Entwicklungen von Wohngebieten**

Aktuelles Vorgehen:

- Entwicklungen im Wohnungsbau sichtbar machen
- Analyse von 32 Baugebieten zwischen 2005 und 2021
- Diskussion über Ausgestaltung von zukünftigen Wohngebieten anstoßen



WOHNUNGSBAU IM NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM 2005 BIS 2021

Eine analytische Betrachtung und Perspektiven für den zukünftigen Wohnungsbau



HEIDELBERG BAHNSTADT

Flächengröße (in ha)	16,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	106	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	51
Mehrfamilienhaus	89%	1227
Summe	1278	
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2020	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter





HEIDELBERG

QUARTIER AM TURM

Flächengröße (in ha)	14,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	80	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	39%	138
Mehrfamilienhaus	61%	536
Summe		674
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2008	





MANNHEIM

FRANKLIN MITTE

Flächengröße (in ha)	68,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	92	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	12%	123
Mehrfamilienhaus	88%	2.459
Summe		2.582
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2020	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200 300
Meter





NUSSLOCH BEIM SEIDENWEG

Flächengröße (in ha)	14,7	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	15	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100%	209
Mehrfamilienhaus		
Summe		209
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2009	



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100 200
Meter





HEDESHEIM MITTEN IM FELD I

Flächengröße (in ha)	9,1	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	33	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	77%	133
Mehrfamilienhaus	23%	137
Summe		270
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2013	



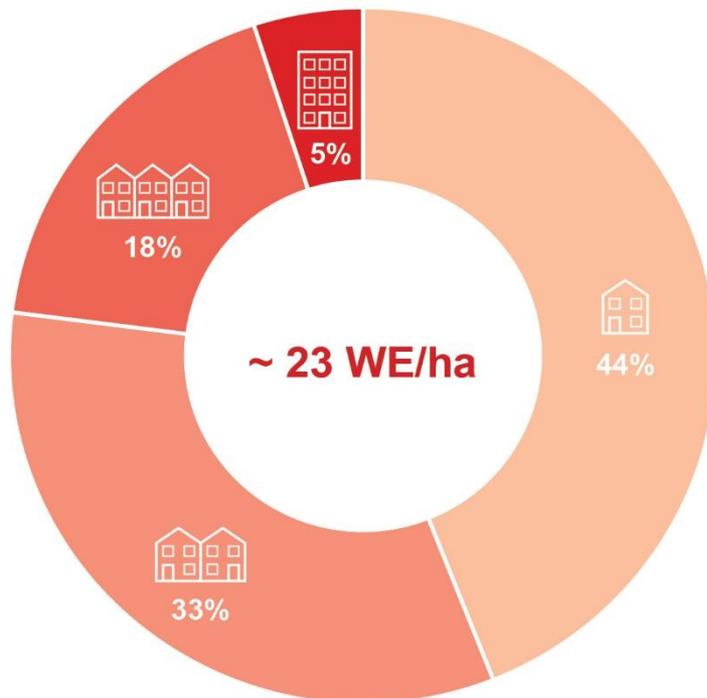
- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

0 50 100
Meter

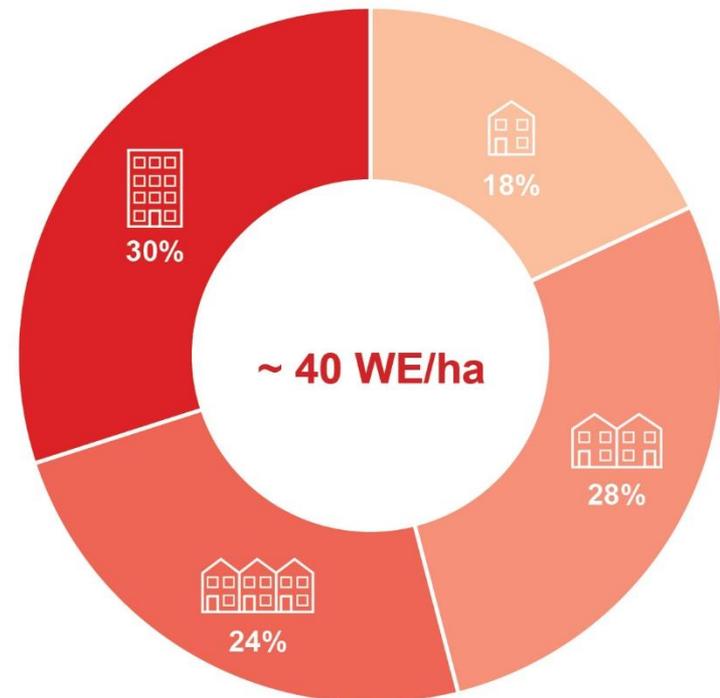


Auswertung: Außenentwicklungen in den Nachbargemeinden

Klassische Einfamilienhausgebiete

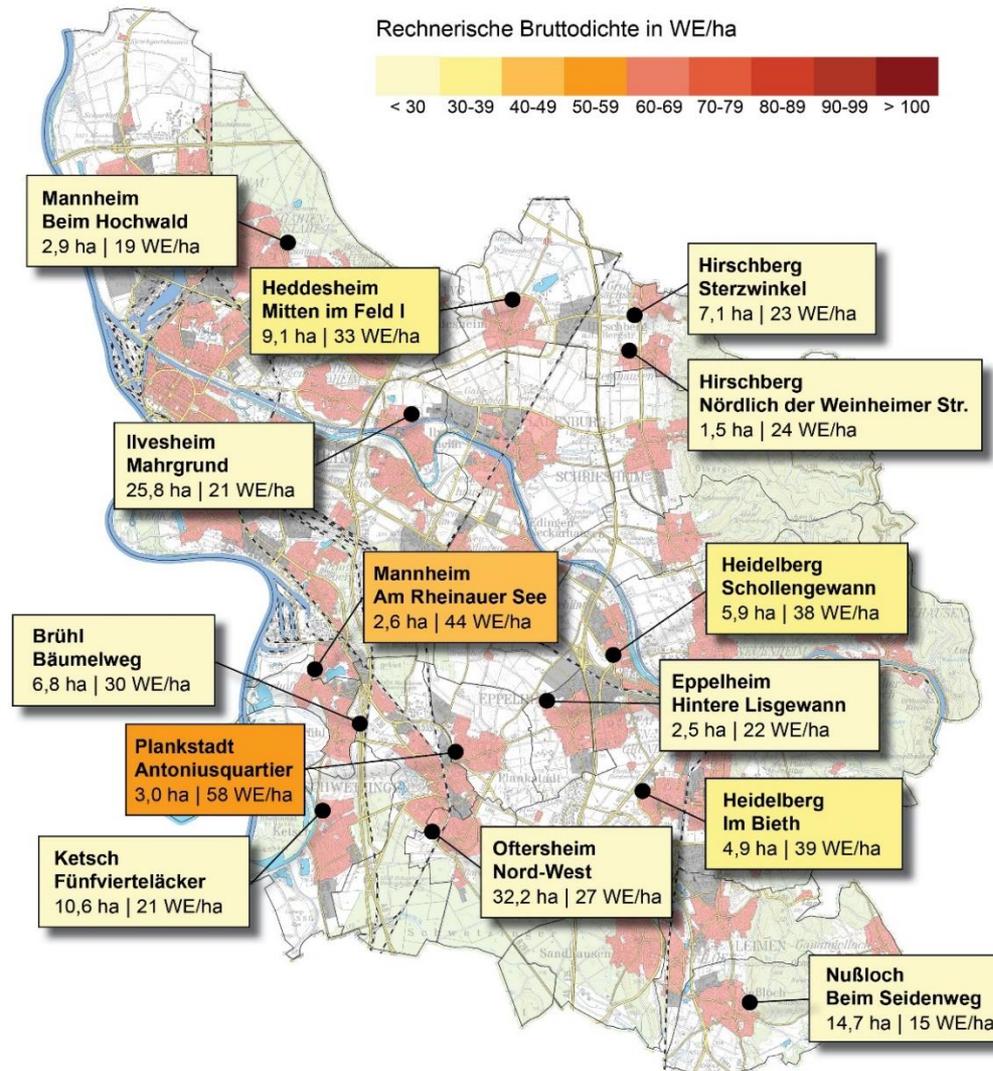


Verdichtete Baugebiete



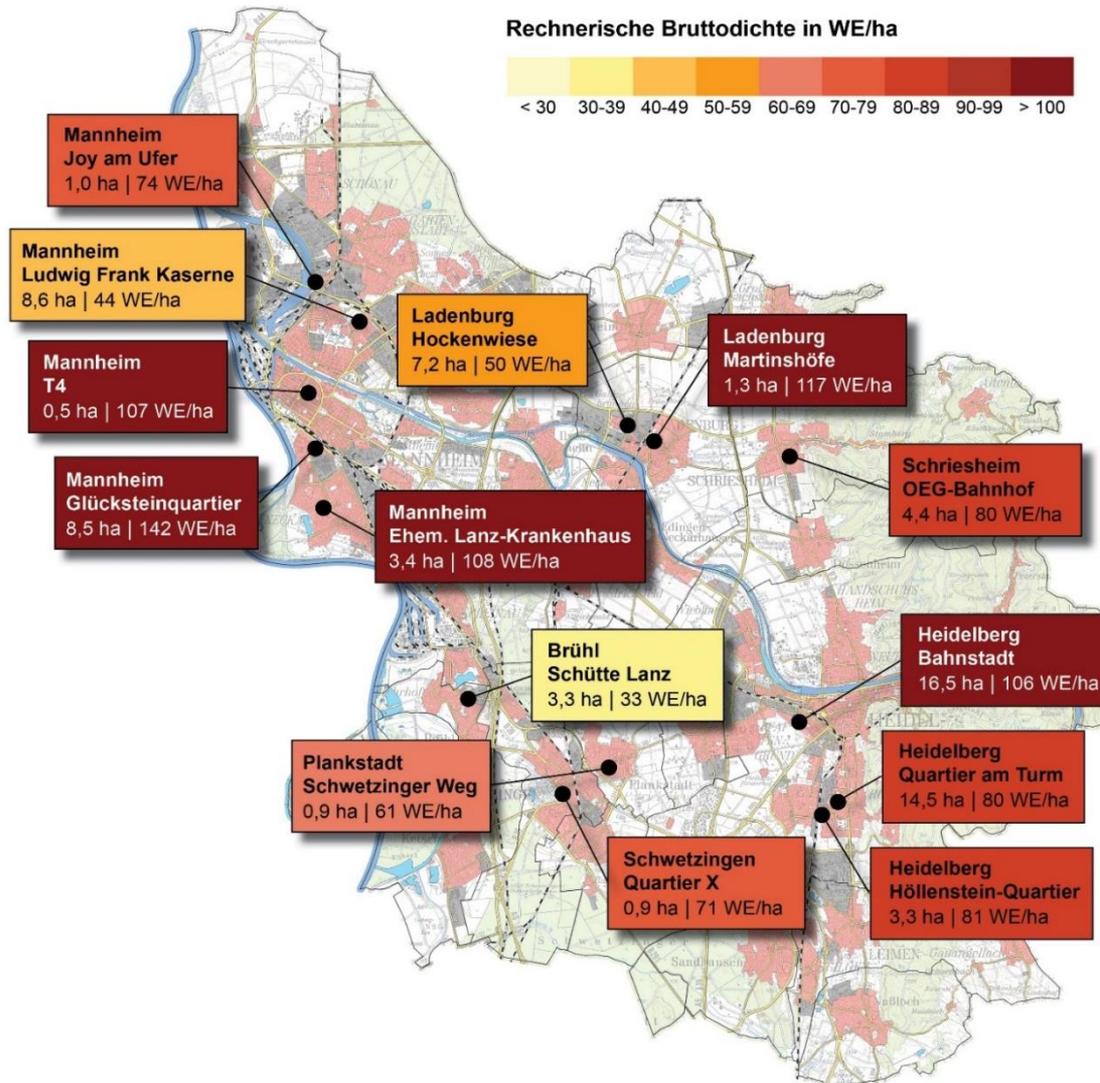


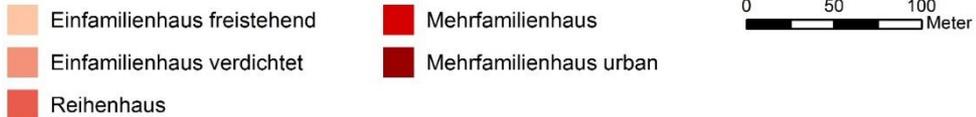
Entwicklungen im Außenbereich und in Randlage





Entwicklungen im Innenbereich





PLANKSTADT

SCHWETZINGER WEG

Flächengröße (in ha)	0,9	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	61	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	2
Mehrfamilienhaus	89%	69
Summe		71
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2015	





LADENBURG MARTINSHÖFE

Flächengröße (in ha)	1,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	117	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	146
Summe		146
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2016	



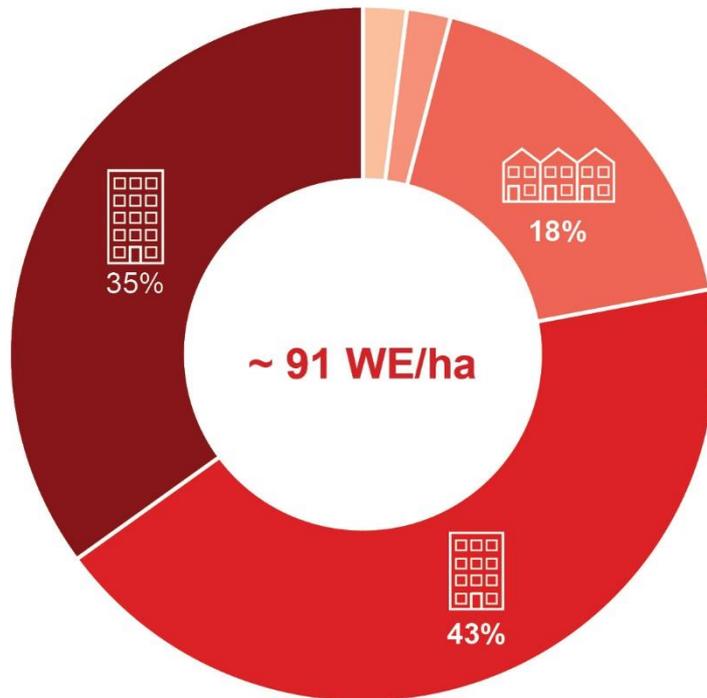
- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban



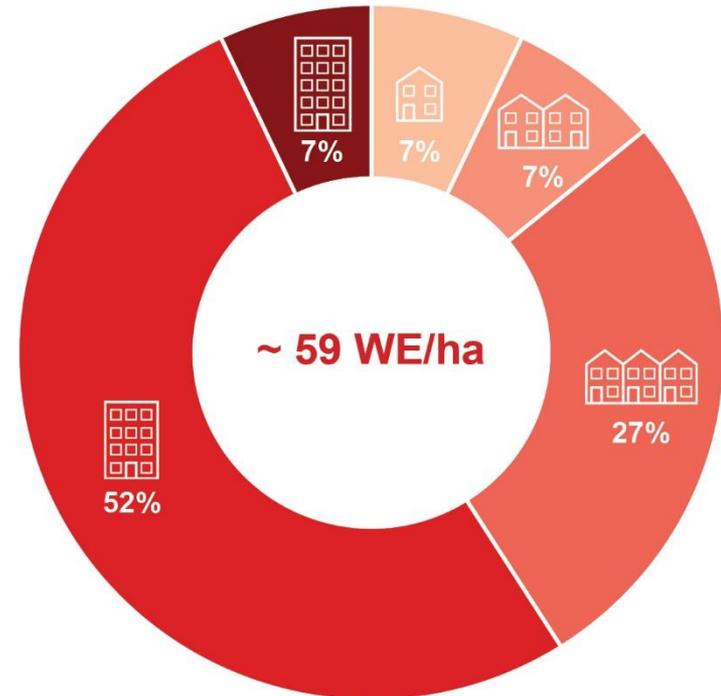


Auswertung: Innenentwicklungen

Oberzentren



Nachbargemeinden



* ohne Konversion



„Flächen sparen“ bei zukünftigen Wohngebieten



Zusammenfassung: Kennzahlen der prägenden Bautypologien





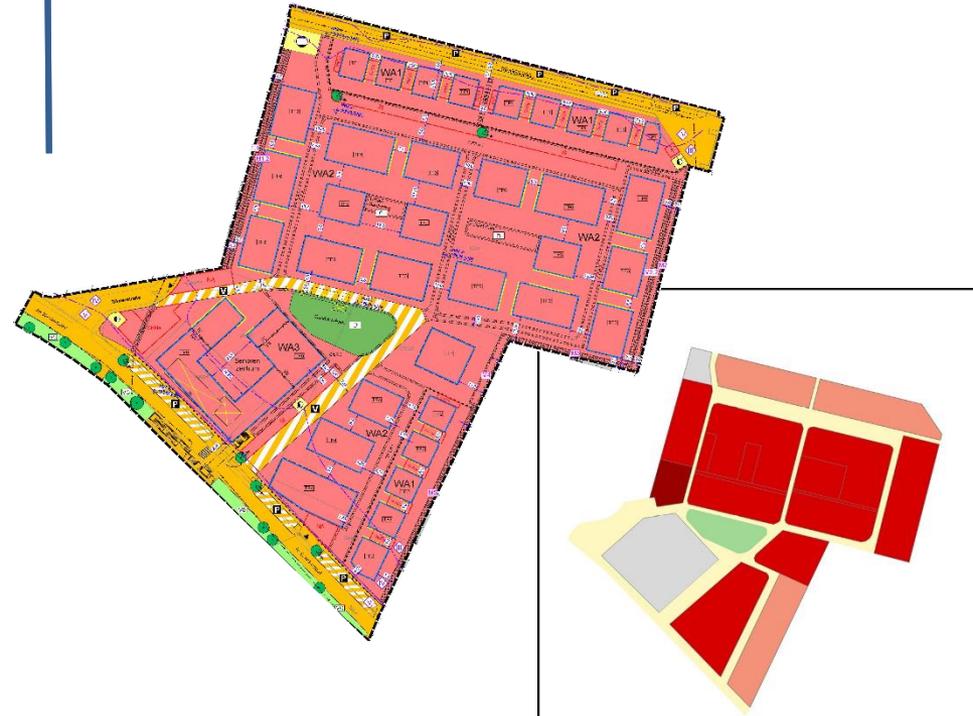
Was kann die Untersuchung leisten?

- Gute Beispiele für flächensparende Ausgestaltung von Baugebieten
- Es gibt Teilräume, in denen höhere Dichten sinnvoll sind, z.B.
 - in Nähe von ÖPNV-Haltepunkten
 - Ortszentren, Nähe zu Infrastrukturen
- Das Ziel „Flächen sparen“ kann auf Basis objektiver Zahlen diskutiert werden
- Der Beitrag für die regionale Versorgung mit Wohnraum wird sichtbar
- Bei zukünftigen Wohngebieten kann sicher beurteilt werden, welche städtebauliche Konzeption zu welcher Anzahl an Wohneinheiten führt



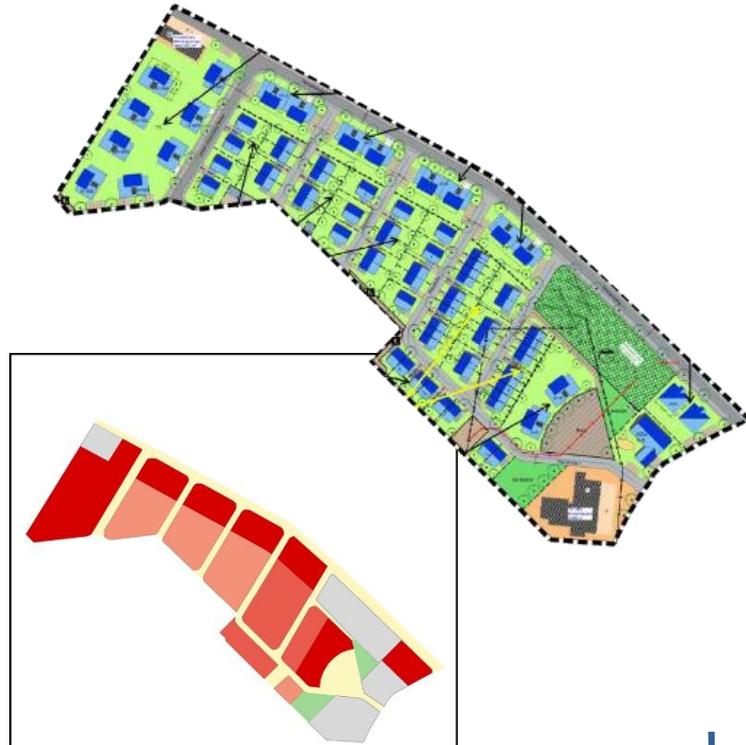


Prognose aktueller Baugebietsentwicklungen



Brühl - Am Schrankenbuckel

Flächengröße (in ha)	3,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	83	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	23,5%	27
Mehrfamilienhaus	76,5%	251
Summe		278
<small>(Prognose auf Basis des Bebauungsplanentwurfs)</small>		



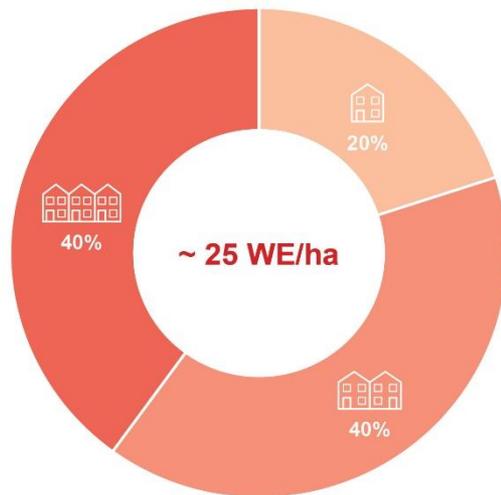
Edingen-Neckarhausen - Neckarhausen Nord

Flächengröße (in ha)	5,6	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	53	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	51%	69
Mehrfamilienhaus	49%	192
Summe		261
<small>(Prognose auf Basis des städtebaulichen Entwurfs)</small>		

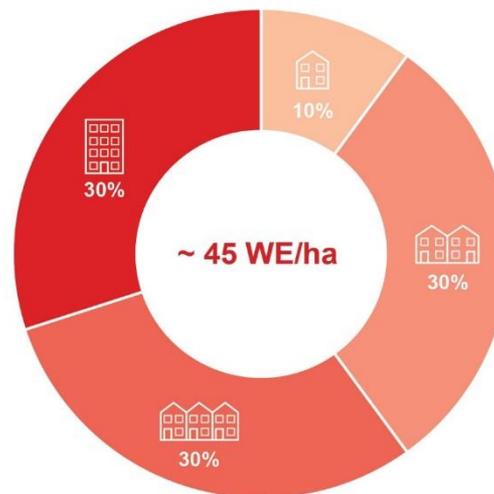


Exemplarische Dichtewerte von Baugebieten

**Klassische
Einfamilienhausgebiete**



**Verdichtete Baugebiete
30% Mehrfamilienhäuser**



**Verdichtete Baugebiete
70% Mehrfamilienhäuser**





Spannungsfelder in der örtlichen Diskussion

- Positionen aus der Nachbarschaft
- Jede Fläche braucht eigenständige Lösungen
- Grenzen angemessener Dichten im Hinblick auf Wohnqualitäten, Städtebau, Infrastruktur und Mikroklima
- Entscheidungen über Bebauungsplan und Konzeption verbleiben in den örtlichen Gremien





Perspektiven für den zukünftigen Wohnungsbau

- Spannungsfeld zwischen harmonischer Fortentwicklung des Siedlungskörpers und regionaler Versorgung mit Wohnraum
- Neben der örtlichen Perspektive steht die gemeinsame Verantwortung für eine langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung der Region
- „Flächen sparen“ durch kompakte Wohngebiete

Aktuelle Schritte

- Information aller örtlichen Gemeinderäte
- Diskussionen vor Ort können unterstützt werden

