

















Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Griesheim

Impulsvortrag zum
Werkstattgespräch mit dem Thema Wohnen und Leben
25.08.2020

WSW & Partner, Kaiserslautern













2

Fokusthema Wohnen und Leben

Welche Rahmenbedingungen gibt es für das Wohnen und Leben in Griesheim?

- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsstruktur
- Wohnraum Bestand Nachfrage?
- Restriktionen für die Flächenausweisung
- Ansprüche an das Wohnumfeld (Plätze, Grünflächen, Gestaltung......)





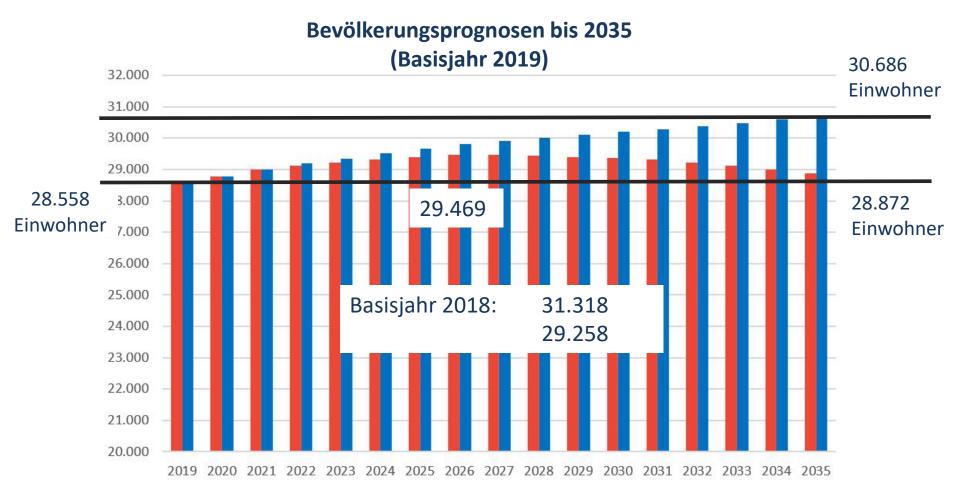
Leben







-Landschaftsplan 2030



Szenario: anhaltende Wanderungen



Szenario: ausklingende Wanderungen







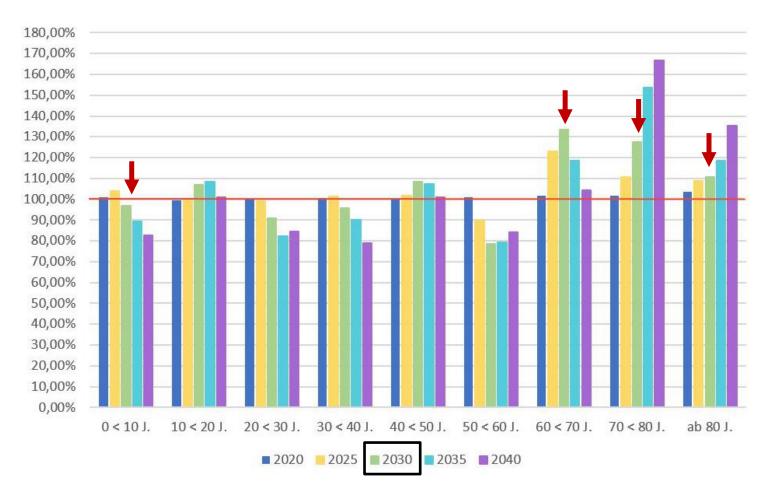






4

Entwicklung der Altersstrukturen im Vergleich zum Jahr 2019



Das Durchschnittsalter ist von 40,9 Jahren (2006) auf 43,1 Jahren (2018) gestiegen.

Durchschnittsalter Kreis: 44,1 Jahre













Haushaltseinkommen

	Griesheim 2013	Griesheim 2014	Griesheim 2015	Griesheim 2016	Griesheim 2017	Griesheim 2018	Kreis
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%) (weniger als 25.000 €)	44,6	44,6	44,5	44,1	43,6	42,9	37,8
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%) (zw. 25.000 – 50.000 €)	33,6	33,5	33,5	33,6	33,8	34,0	35,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%) (mehr als 50.000 €)	21,8	21,8	22,0	22,2	22,6	23,0	26,4

https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/griesheim+soziale-lage+2013-2018+tabelle

Mehr als ein Drittel der Bewohner von Griesheim benötigt bezahlbaren Wohnraum!













Aktuelle Haushaltsstrukturen

	Griesheim 2013	Griesheim 2014	Griesheim 2015	Griesheim 2016	Griesheim 2017	Griesheim 2018
Einpersonen-Haushalte (%)	32,4	31,5	32,9	33,3	33,2	33,3
Haushalte mit Kindern (%)	32,7	32,5	31,3	31,2	31,2	30,5
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	43,4	43,2	42,8	42,5	43,3	43,4
Wohnungen in Ein- /Zweifamilienhäusern (%)	46,5	k.A.	k.A.	k.A.	77,7	77,8

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt, die der Haushalte mit Kindern sinkt.

Ausländeranteil ist von 2007 bis 2018 von 14,8 auf 19,9 % gestiegen.







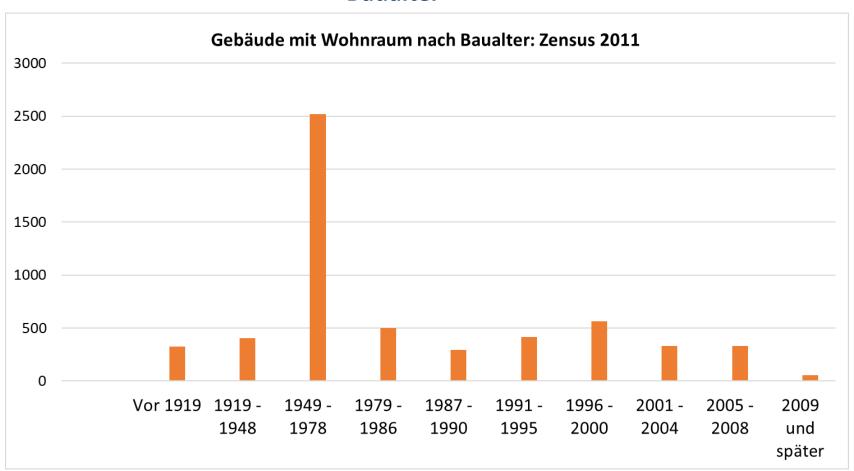






7

Baualter



Im Jahr 2011 war ein großer Anteil der Gebäude zwischen 70 und 40 Jahre alt!







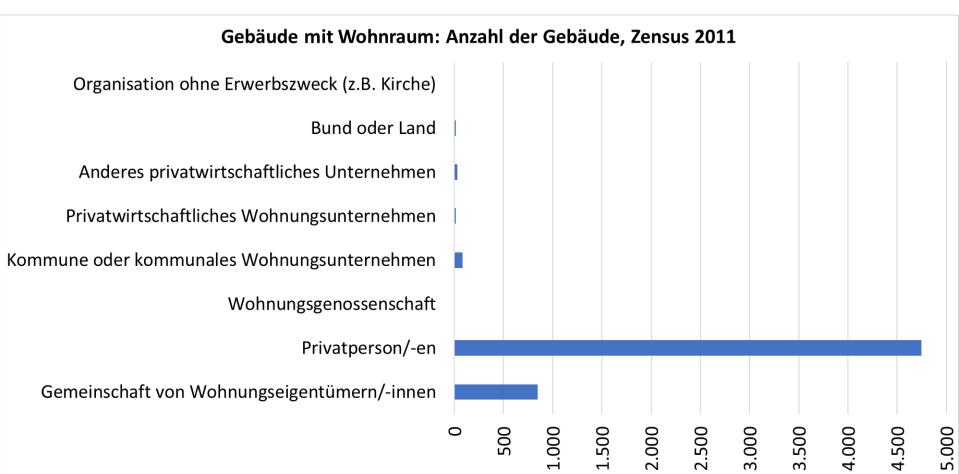








Wohnungsbestand







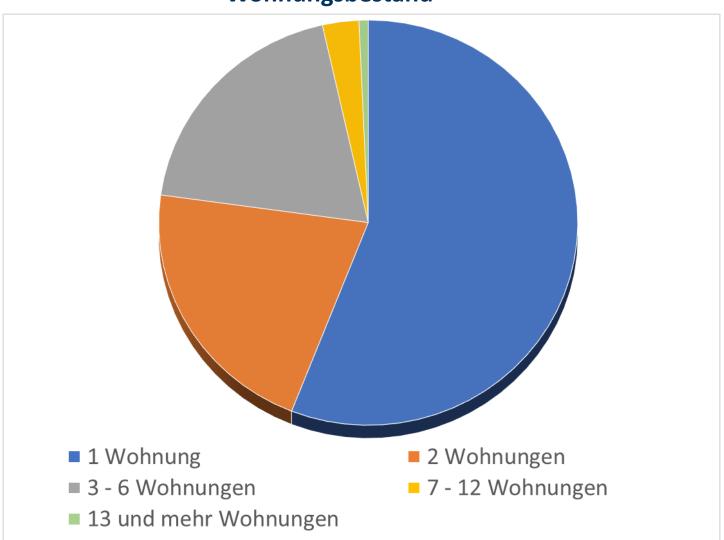








Wohnungsbestand















Wohnungsmarkt

Griesheim wurde 2015 in die Kategorie "angespannte Wohnungsmarktlage" eingeordnet.

Quelle: Ergebnisse des Gutachtens "Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen" des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt (2015)

- Unzureichende Wohnraumversorgung führt zu steigenden Mieten und Kaufpreisen!
- Steigende Mieten führen zu einer überdurchschnittlichen Mietbelastung von Haushalten (Haushalte mit geringeren Einkommen sind am stärksten betroffen) bzw. hohe Grundstückspreise / Kaufpreise verhindern die Schaffung von Wohneigentum.

Aktuelle Datenlage?















Übergeordnete Vorgaben: Regionalplan Südhessen

- Vorgabe des Wohnbauflächenbedarfs: max. 30 ha Siedlungsfläche von 2002 bis 2020
- Auf Grund von Siedlungsbeschränkungen ist ein übergemeindlicher Flächenausgleich erforderlich (z.B. in Pfungstadt, Gernsheim)



Begrenzte Flächenverfügbarkeit





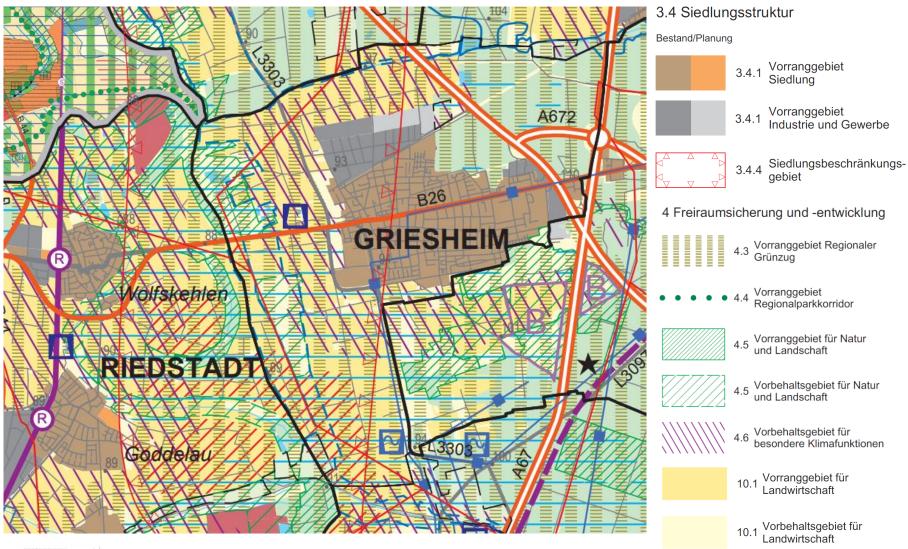








Regionalplan Südhessen







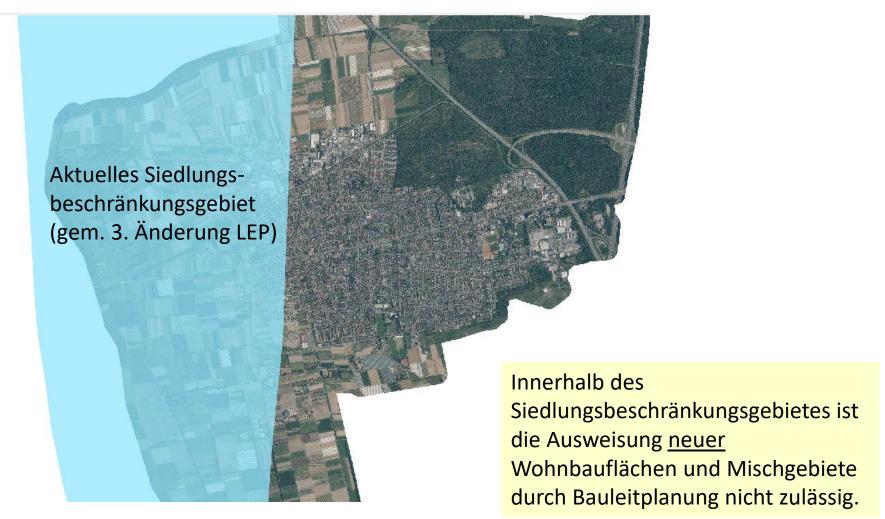








Beschränkung der Siedlungsentwicklung









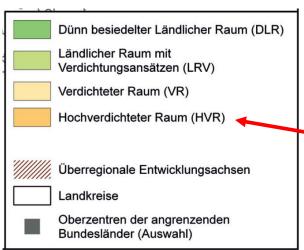


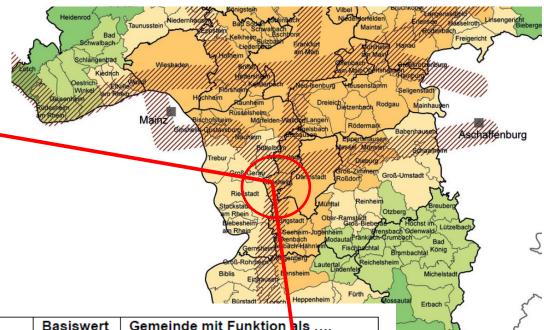




Übergeordnete Vorgaben

Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha: Innenentwicklung





Region/Strukturraum		Basiswert	Gemeinde mit	Funktion als
			Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TR eines OZ
Südhessen	- Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Hochverdichteter Raum (HVR)	40 35	60 60	40
	- Verdichteter Raum (VR)	30	-	35
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	-	25

Aktueller
Dichtewert: ca.
42 /43
Wohneinheiten
je ha













Wohnformen haben Einfluss auf Freiräume

Höhere Dichte = geringere Flächeninanspruchnahme = mehr Freiräume

ca. 25 WE / ha ca. 40 WE / ha ca. 60 WE / ha Bildquelle: Regionales

Entwicklungsko nzept Südhessen, AS+P 2019

Innenentwicklung vs. zu starker Nachverdichtung







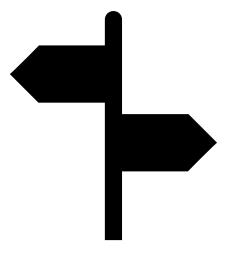






Prämissen für das Wohnen in Griesheim?

- Wohndichte? Flächenbedarf?
- Soziale Durchmischung durch Kombination geeigneter
 Wohnangebote / Wohnen für alle Zielgruppen
- Aufenthaltsqualität von Freiflächen: öffentliche oder private Freiflächen?
- Gestaltung des öffentlichen Raums (Wohlfühl-Raum, Sicherheitsempfinden)
- Begegnungsstätten für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Kinder, Jugendliche, verschiedene Generationen,)
- •















Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!















Diskussion Stärken und Schwächen zum Thema Wohnen und Leben





