

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Ingelheim am Rhein

Stefan Lehnert (Geschäftsführer ALP)

Bau- und Planungsausschuss | 23.05.2023 | Ingelheim



Ziele und Vorgehen

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Wohnraumbedarf und Flächenpotenziale

Empfehlungen

**Grundlagen für den neuen Flächen-
nutzungsplan schaffen**

**Abstimmung und Erneuerung sektoraler
Planungen**

Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Ingelheim am Rhein

Status quo-Betrachtung

Analyse ökonomischer, soziostruktureller und demografische
Rahmenbedingungen, Angebotsstruktur

Darstellung, Erfassung und Bewertung von
Wohnbaulandangebot und -potenzialen

Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Neubau- und Flächenbedarf

Bewertung und Empfehlungen



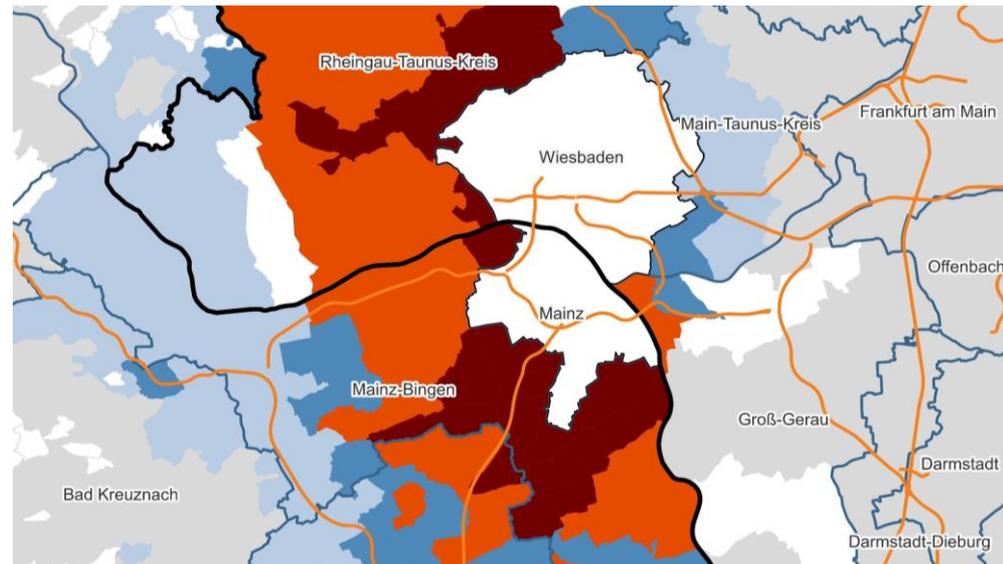
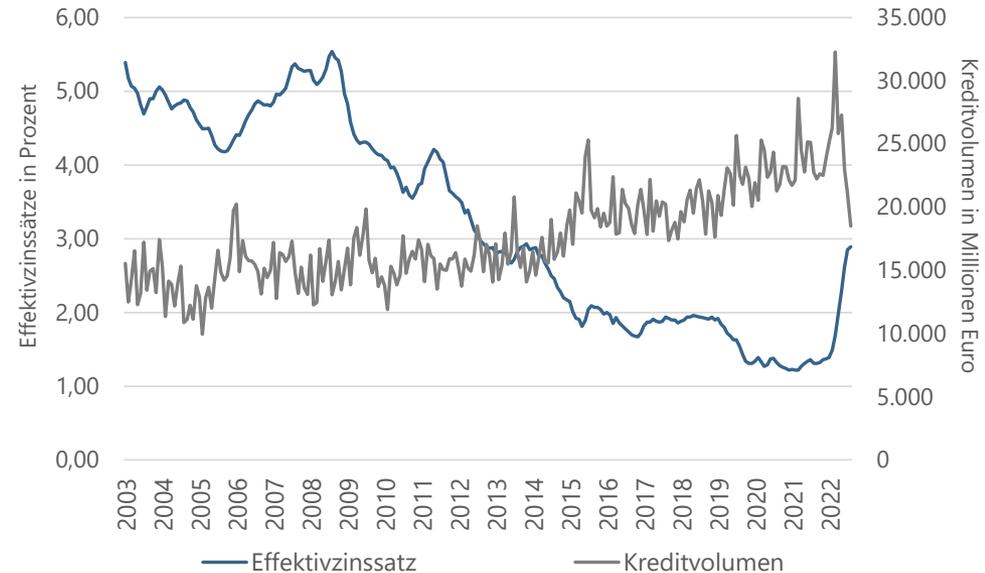
☑ Steigende Kosten für das Bauen | „Energiewende“

☑ Wandel Zinsumfelds: Mehrbelastung privater und institutioneller Bauherren

☑ Dynamik der Mieten, Nebenkosten sowie für Elektrizitäts-/Wärmekosten

☑ Enge Verflechtungen, dynamische Wirtschaft, hohe Arbeitsplatzzentralität

☑ Hohes regionales Nachfragepotenzial - Entwicklungsdruck



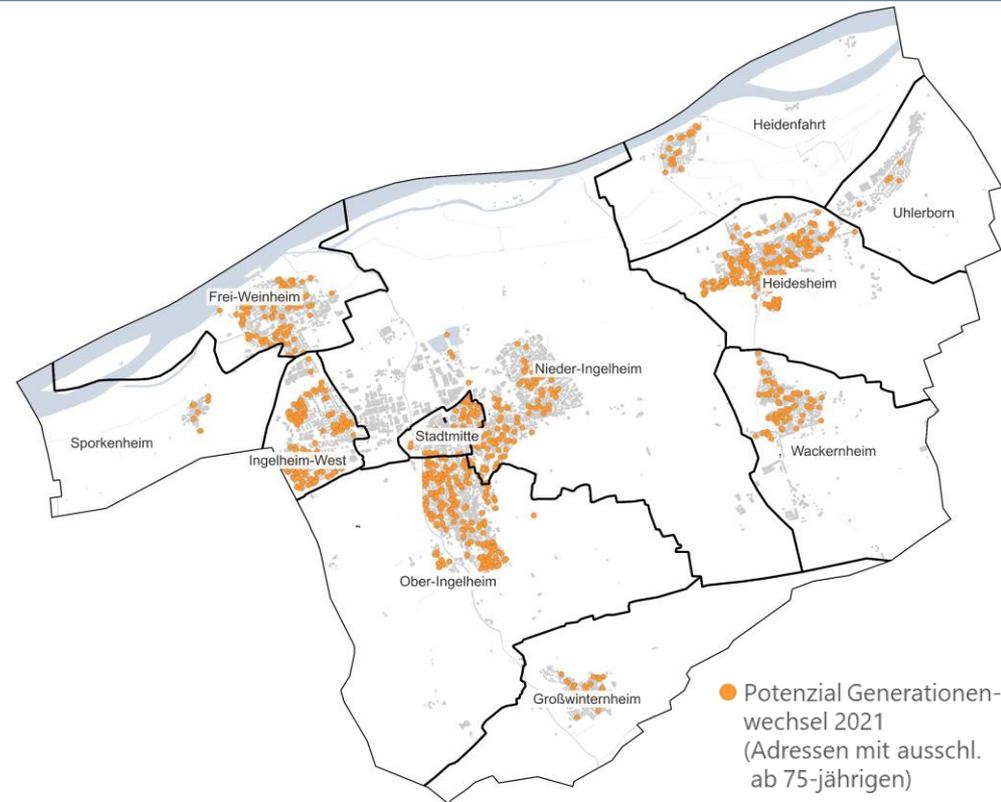
☑ Marktversagen v. a. im bezahlbaren Segment – Steuerungserfordernis

☑ Demografischer Wandel – Generationenwechsel

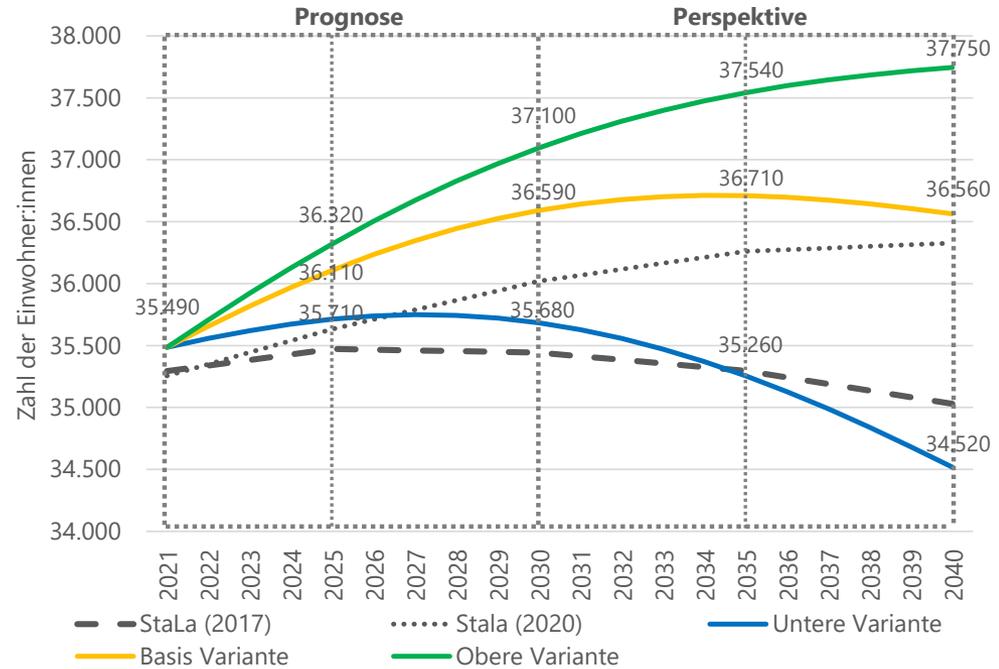
☑ „Lock-in Effekte“ und „Mismatch“ bei der Wohnraumbelegung

☑ Bedarfsgerechte Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen

☑ Innen- und Wohnungsbestandsentwicklung



- Ermittlung künftiger Bedarfe in drei Szenarien
- Empfehlung: Konzepte und Planungen auf Obere Variante abstellen
- 2040: +1.080 (Basisvariante) bis +2.260 Einwohner:innen (Obere Variante)
- Fortsetzung altersstruktureller Veränderungen
- 930 bis 1.520 zusätzliche Haushalte bis 2040
- Fortsetzung demografiebedingter Singularisierung



Berücksichtigung von Nachhol-, Ersatz- und Zusatzbedarfen

Neubaubedarf 2021 - 2040: Bis 2.450 WE – 129 WE p.a. (11-21: 127 WE p. a.)

Nachteilige Entwicklung bei Unterlassen von Wohnungsneubau

Flächenbedarf von bis zu 65 ha bis 2040 (Regionaler Raumordnungsplan)

<i>Basis-Variante</i>	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	1.190	1.850
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	70	70
Fluktuationsreserve (3,0 %)	20	30
Ersatzbedarf	360	810
Zusatzbedarf	740	940
<i>Obere Variante</i>	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	1.450	2.450
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	70	70
Fluktuationsreserve (3,0 %)	30	50
Ersatzbedarf	360	810
Zusatzbedarf	990	1.520



Legende



Baulücke

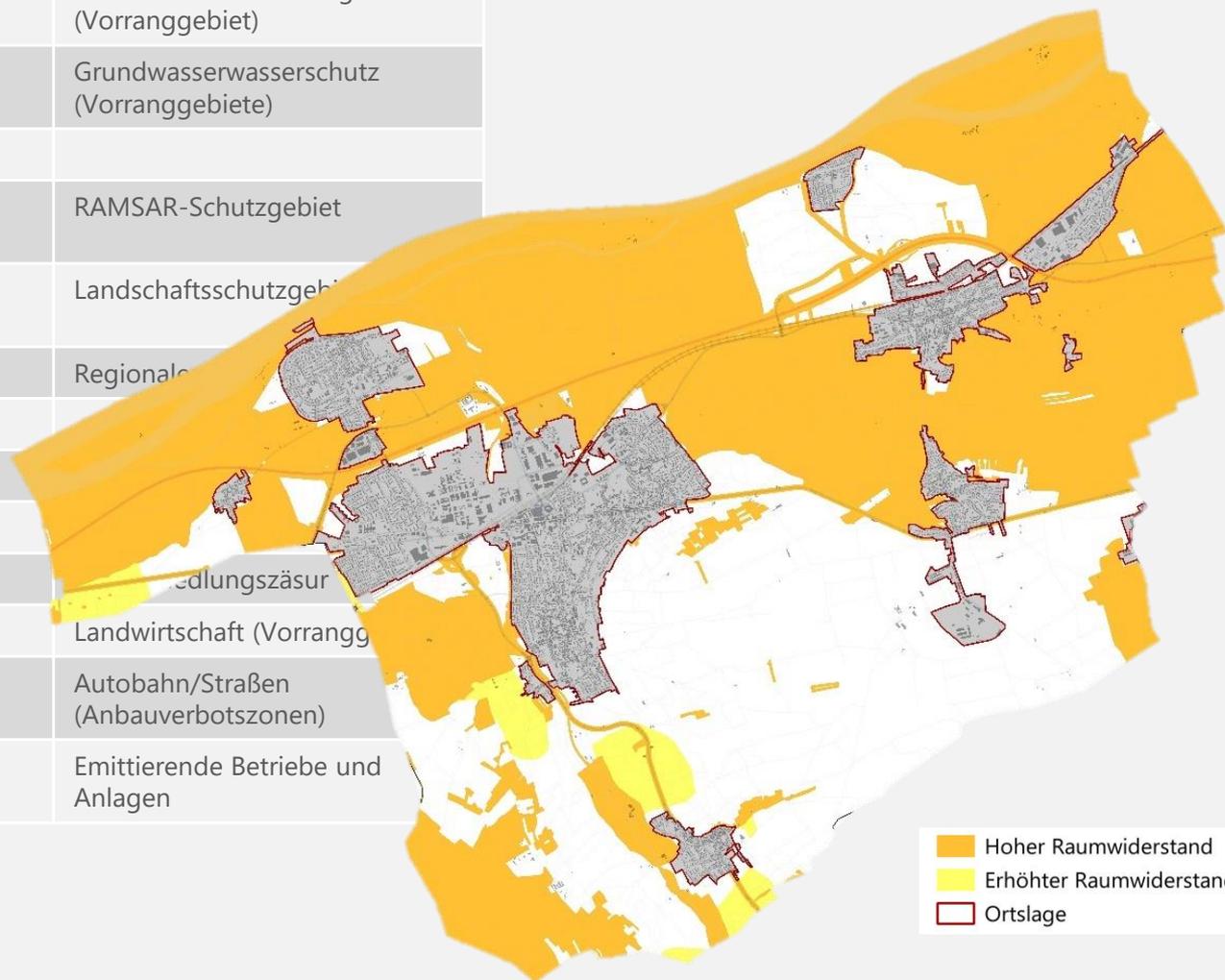


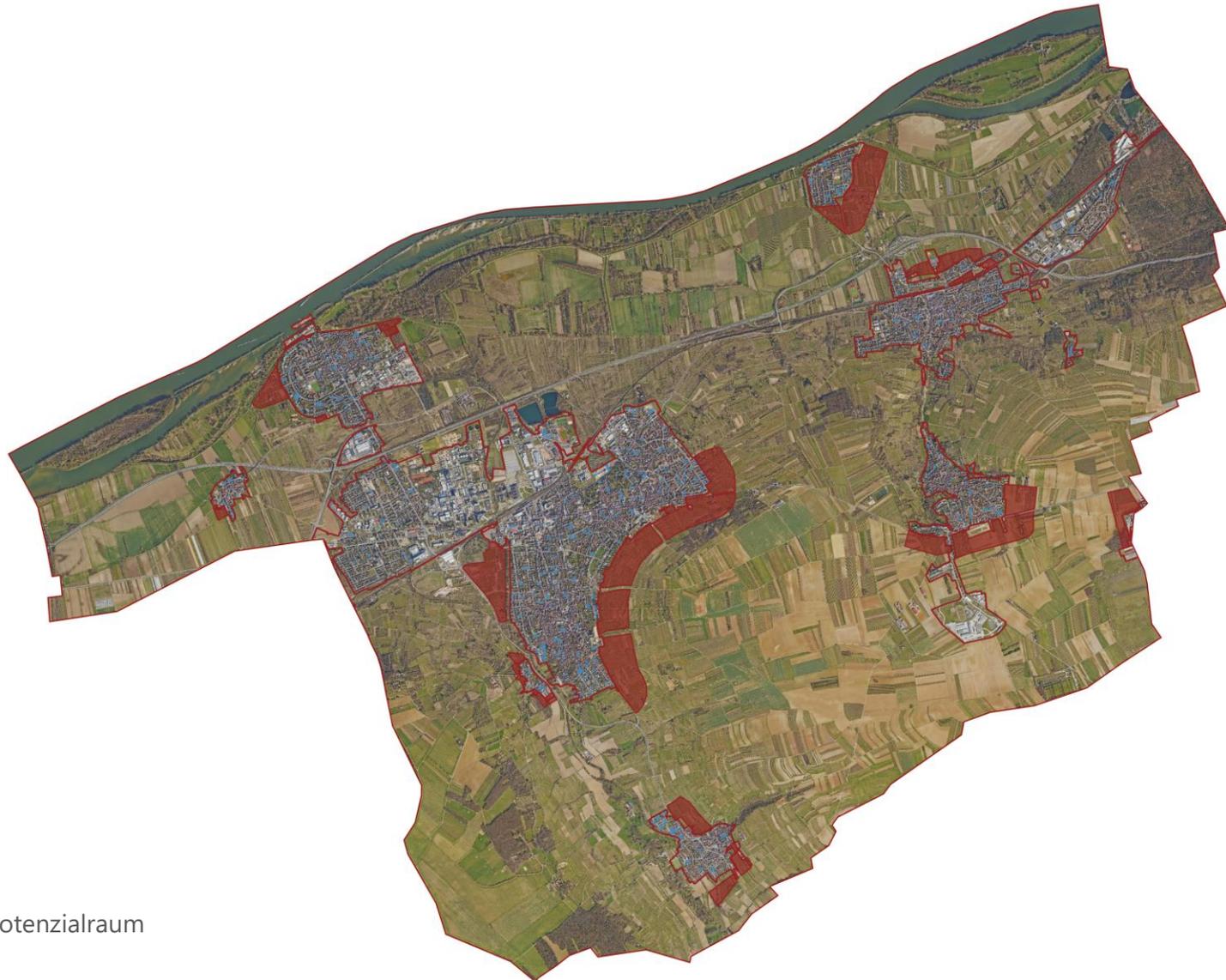
Innenentwicklungspotenzial



Außenreserve

Schutzgut	Potenzielle Raumwiderstände	
Wasser	Überschwemmungsgebiete (gesetzlich, nachrichtlich)	Hochwasserrückhaltung (Vorranggebiet)
	Wasserschutzgebiete (WSG Zonen 1 bis 3)	Grundwasserwasserschutz (Vorranggebiete)
	Oberflächengewässer	
Tiere/ Pflanzen	Gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG)	RAMSAR-Schutzgebiet
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)	Landschaftsschutzgebiet
	Vogelschutzgebiet (VSG)	Regionales
	Naturschutzgebiet (NSG)	
Boden/ Topografie	Hangrutschgebiete	
	Grabungsschutz	
Landschaft	Wald	Erholungs- und Erhaltungszäsur
	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft (Vorranggebiet)
Mensch	Hochspannungsleitungen	Autobahn/Straßen (Anbauverbotszonen)
	(Hochdruck-)Gasleitungen	Emittierende Betriebe und Anlagen





Legende



Potenzialraum

P19 Heidenfahrt Süd, Heidenfahrt

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Westlich K18, östlich Wildgraben
Fläche	44.500 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obst-/Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	33.400 m ²
Anzahl WE*	Ca. 180
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage, infrastrukturelle Ausstattung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.500 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.600 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.600 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.200 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.300 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 300 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen K18	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop (westlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlicher Teil)	●
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (>10); städtischer Flächenanteil 10 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse Zusammenfassende Bewertung

Wohnungspolitisches Stimmungsbild

„Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung
in Ingelheim am Rhein“



Ziel I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung, Vergabe und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Ziel II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens – Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Ziel III: Innen- und Bestandsentwicklung stärken



Empfehlungen I

- ✓ **Konzeptionelle/planerische Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 2.500 Wohnungen (Obere Variante) bis 2040 setzen**
- ✓ **Schaffung vielfältiger Quartiere, Wohnformen und Wohnungsgrößen (alters-/soziostrukturell durchmischte Quartiere mit Mix aus Eigentum, freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen)
Verdichtetes Bauen forcieren – Stärkung Mehrfamilienhaussegment**



Typologien:	EFH: 	= 20 bis 25 % in verdichteten Typologien	MFH: 	= 75 bis 80% in Mehrfamilienhäusern
Miete/ Eigentum:	Miete: ≈ die Hälfte		Eigentum ≈ die Hälfte	
Struktur Mietwohnungs- Angebote:	Preisgünstiges Wohnen (untere Einkommen)	Preisgedämpftes Wohnen (mittlere Einkommen)	Freifinanziert (Marktmiete)	
	30 bis 35 %	15 bis 20 %	≈ 50 %	
	Kleine/mittelgroße Wohnungen (bis 60 m ²) 60 %	Große Wohnungen (ab 90 m ²) 20 %		



Empfehlungen II

- 
- „Strategie für die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Ingelheim am Rhein“ weiter konkretisieren**
Ziel: Hohe Verbindlichkeit - Vermeidung Fall-zu-Fall Entscheidungen
 - Flächenmonitoring - Stärkung des städtischen Flächenmanagements**
Gezielter/strategischer Ankauf von Immobilien und Flächen
 - Möglichst hohe Anteile städtischer Flächen in neuen Quartieren –**
Steuerungsfähigkeit - Sicherung zielgerichteter Bebauung
 - Stärkung des geförderten Wohnungsbaus**
Ziele konkretisieren und festsetzen: X % am Neubau
Räumliche Prioritäten setzen: Integrierte Lagen
Fokus: Kleine/mittelgroße Einheiten (bis 50/60 m²), barrierefreie/seniorengerechte sowie größere familiengerechte Wohnungen)
 - Innenentwicklungs-/Nachverdichtungskonzept prüfen**
 - Schaffung (alternativer) altersgerechter Angebote – Anpassung Wohnumfeld und Infrastruktur – Information und Beratung**



»» Standort mit großem Potenzial - Vielfältige Herausforderungen für Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

»» Gute Ausgangsbasis für langfristiges und zielgerichtetes Handeln

»» Willensbildung zentraler nächster Schritt

»» Langfristige Angebotsfähigkeit herstellen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de