Stadtentwicklungsausschuss/-beirat – 8.11.21 – Top 2

Kursbuch Wohnen 2021

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

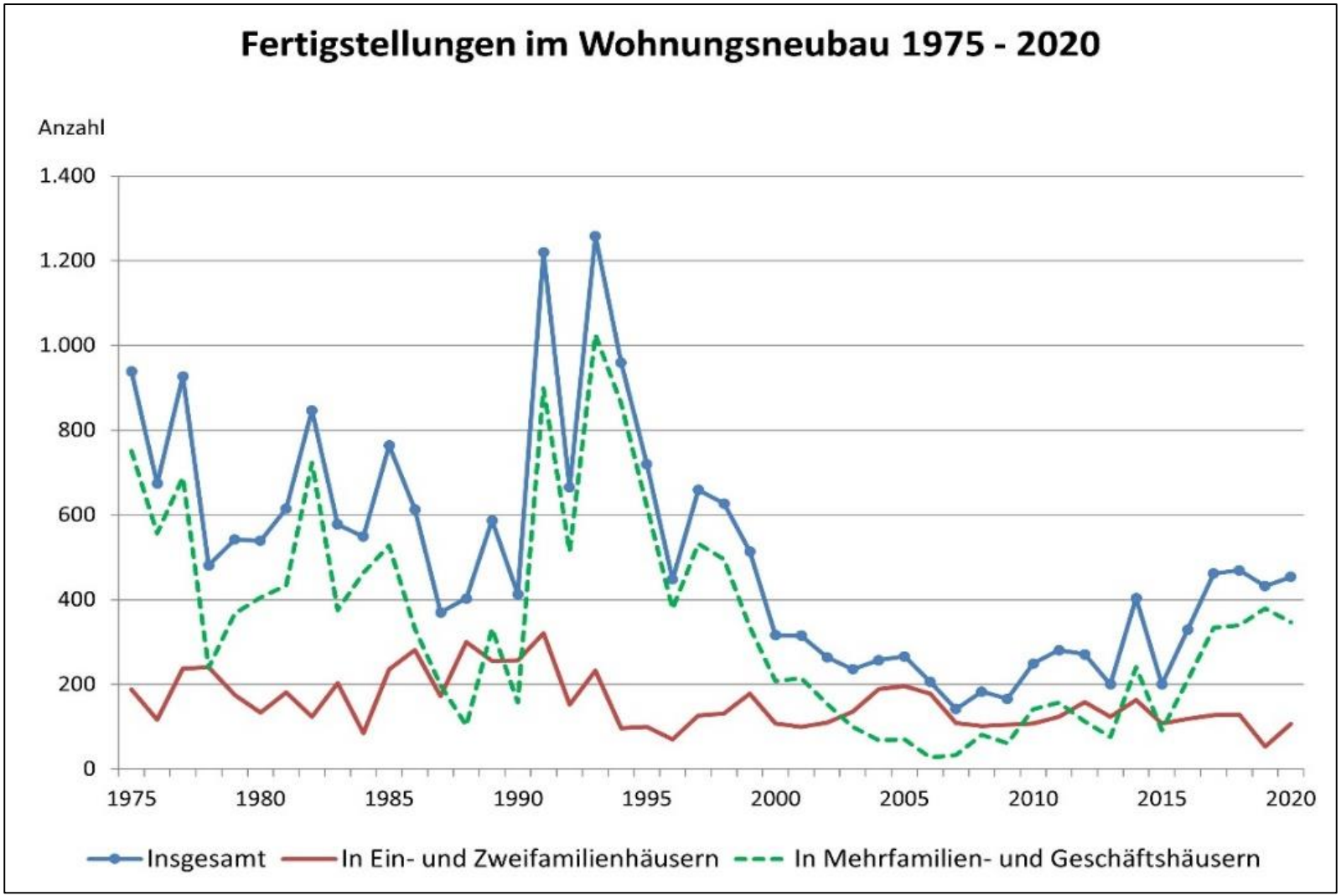
1 Ausgangslage

2 Bisherige Meilensteine

3 Monitoring geförderter Wohnungsbau

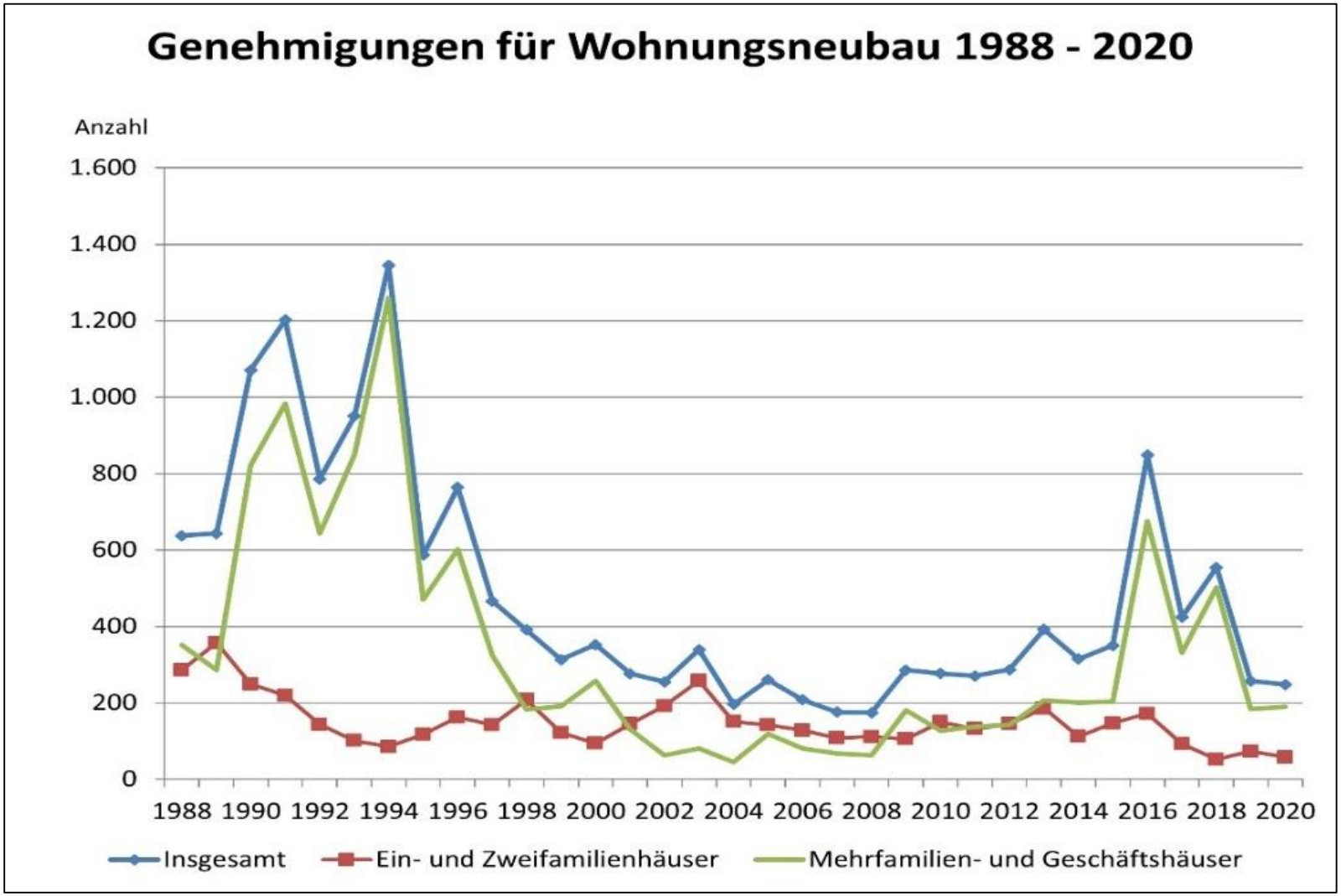
4 Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

1. Ausgangslage



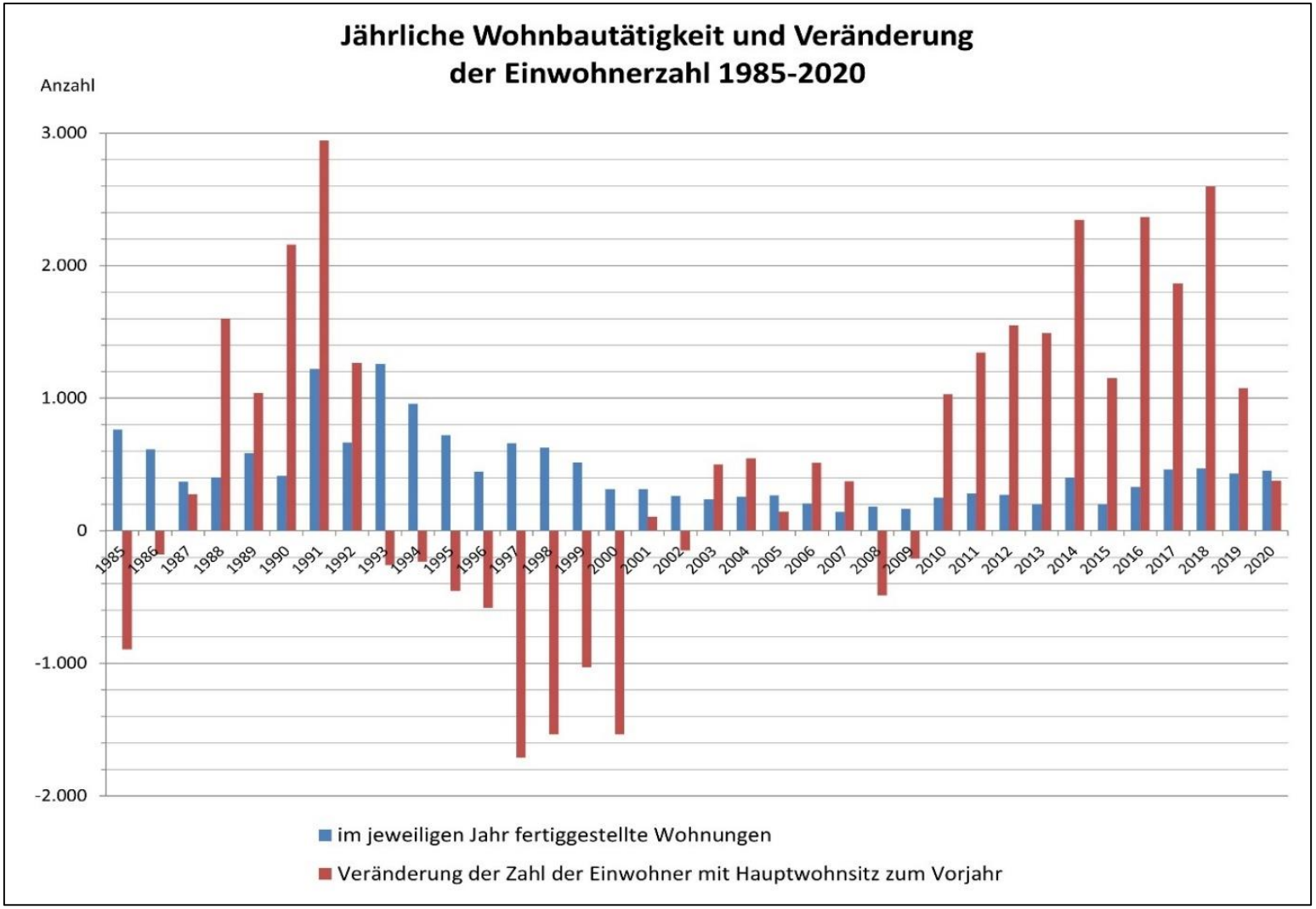
Ludwigshafen
Stadt am Rhein

1. Ausgangslage



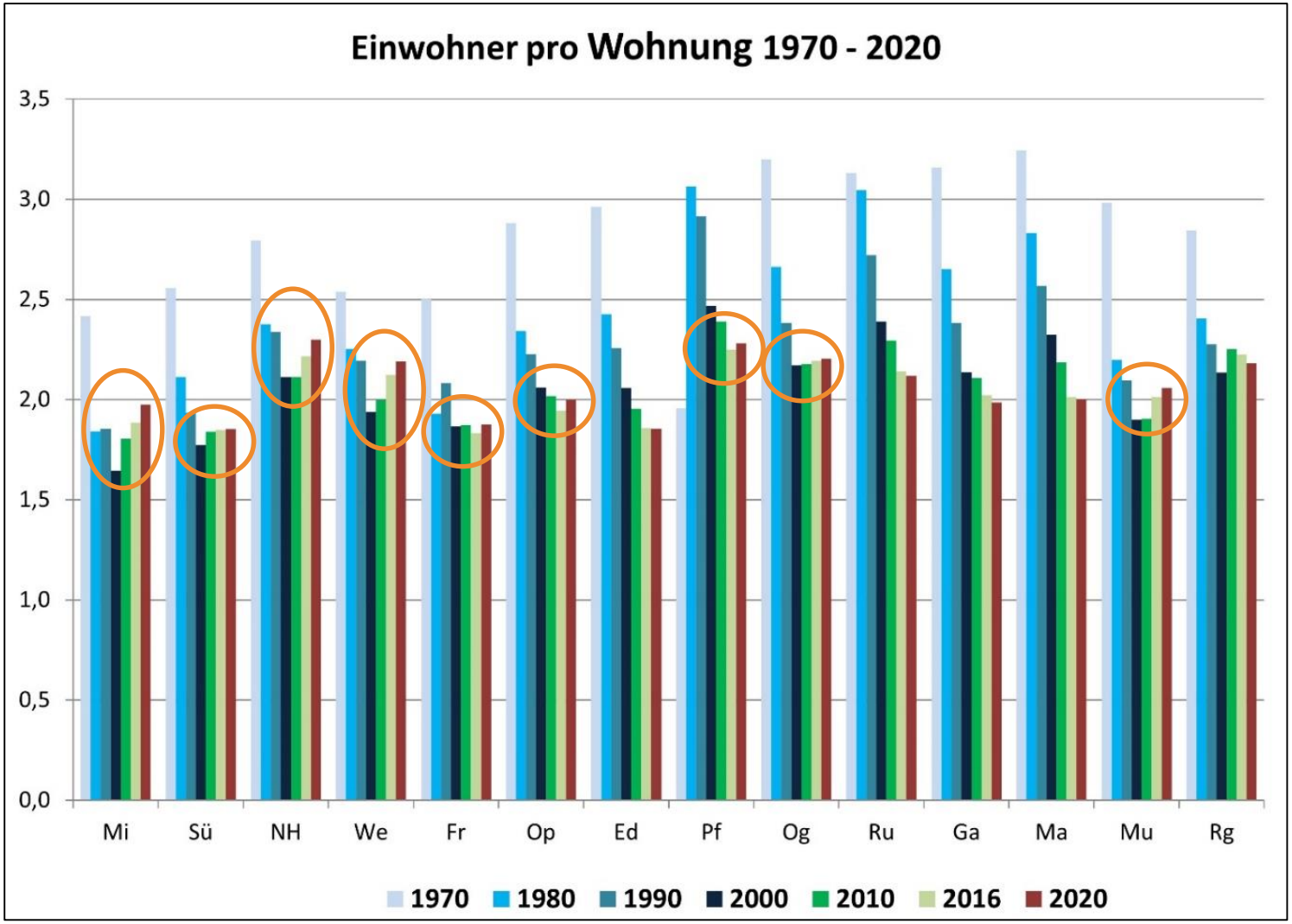
Ludwigshafen
Stadt am Rhein

1. Ausgangslage



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

1. Ausgangslage

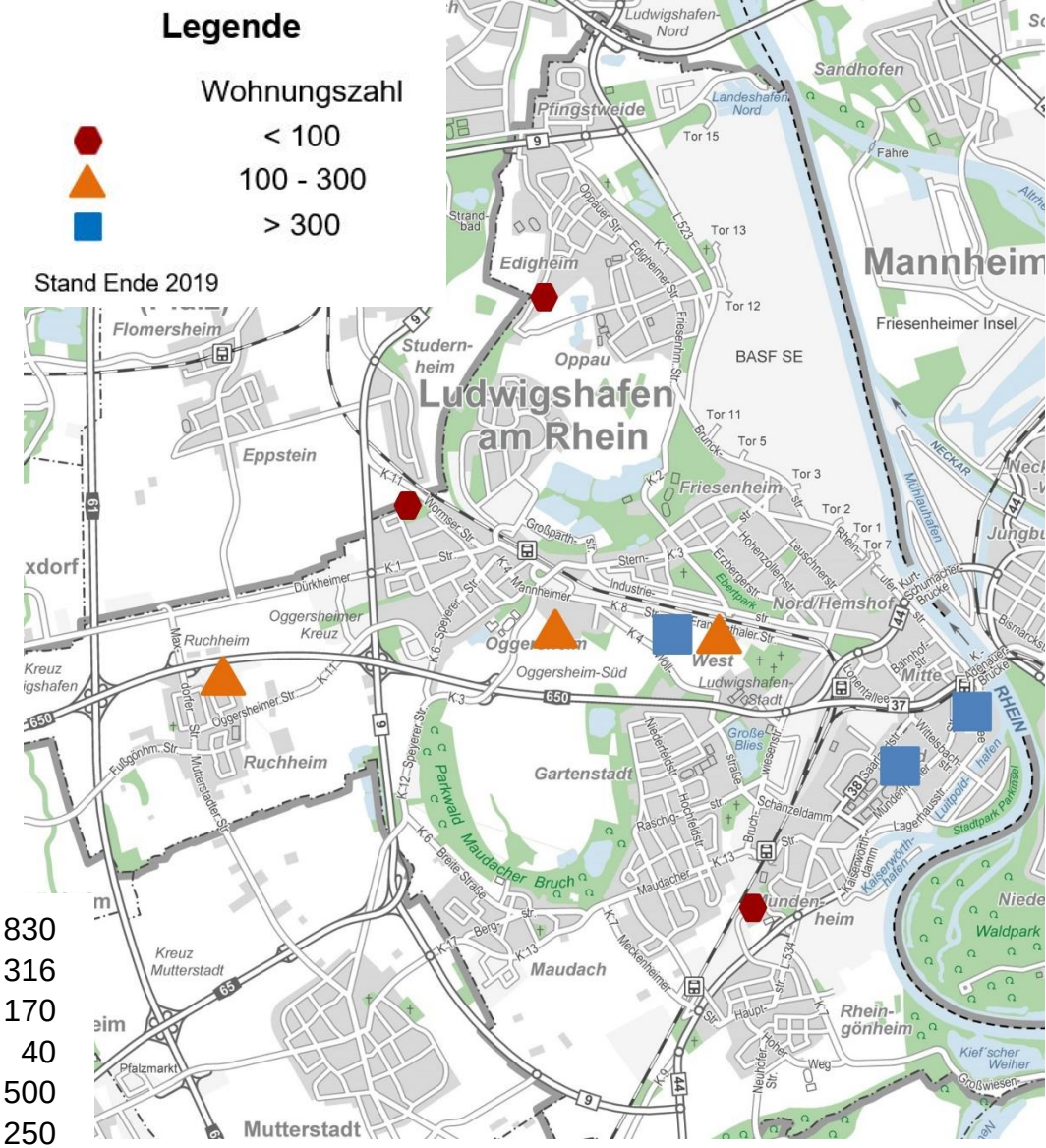


Ludwigshafen
Stadt am Rhein

1. Ausgangslage

Aktuell erkennbare Wohnungsbaupotenziale (Stand 06/2021)	**geschätzte Wohnungszahl** (tw. gerundet)	**Summen**
a) Aktuell im Bau	789	
b) Im Bau in den Neubaugebieten (Melm, Neubruch, Sommerfeld, Ruchheim NO)	25	
c) Baulücken der alten Neubaugebiete von b)	228	
d) Laufende Planverfahren	2287	
Zwischensumme		**3329**
f) Wohnbauflächen im aktuellen FNP	1250	
Zwischensumme		**1250**
Gesamtsumme Wohnungsbaupotenziale		**4579**

1. Ausgangslage



Aktuell laufende größere Planungen für Wohnungsbau

Süd	Ludwigsquartier	830
Süd	ehem. Pfalzwerke	316
West	Kopernikus-Quartier (GAG)	170
Edigheim	Im Zinkig	40
Oggersheim	Heinrich-Pesch-Siedlung	500
Oggersheim	Paracelsusstraße Süd	250
Oggersheim	A.-Diesterweg-Straße (GAG)	84
Ruchheim	Nordost (GAG)	146
Mundenheim	Flurstraße	88

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

2. Bisherige Meilensteine

1) **Beschluss des Stadtrates am 23.09.19 über einen flexiblen Anteil geförderten Wohnraums von durchschnittlich 25% bei neuem Baurecht für Wohnbaugebiete.**

2) **Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbau zwischen Ministerin Ahnen und Oberbürgermeisterin Steinruck am 18.10.19**

3) **Einrichtung eines dezernatsübergreifenden Arbeitskreises im Jan. 2020 unter Federführung von 1-16.**

2. Bisherige Meilensteine

4) Bisher erteilte Zuwendungsbescheide des Finanzministeriums RLP:

- August 2020: Zuwendung über 225.000 €
  Oggersheim, Archäologie, Planung Paracelsusstraße
- Juni 2021: Zuwendung über 33.000 €
  Forschung Fraunhofer Institut für City West
- Juni 2021: Zuwendung über 94.000 €
  Wohnbedarfsanalyse mit HWG Lu

Zwischenergebnis: EXWOST-Förderprogramm läuft sehr gut.

3. Monitoring öff. geförderter Wohnungsbau

<u>Basis Stadtratsbeschluss vom 23.9.2019:</u>

Flexible Förderquote von durchschnittlich 25% gefördertem Wohnraum für Projekte, die neues Baurecht benötigen.

Neues Baurecht erfolgt durch Bebauungsplan (Angebotsplan oder vorhabenbezogen), mit Aufstellungsbeschluss nach dem 23.9.2019.

Nachfolgend eine Übersicht über Wohnungsbauprojekte im Hinblick auf den Anteil öff. geförderter Wohnraum.

3. Monitoring öff. geförderter Wohnungsbau

Stadt-teil	B-Plan Nr.	Plangebiete Wohnungsbauprojekte	WE insgesamt [1]			darunter gefördert					
			Planung ca.		Im Bau oder genehm.	abs.			%		
			von	bis		Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.	Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.
1.	**B-Planverfahren, Aufstellungs-beschluss nach 23.09.19.**										
Og	604b	Wormser Straße	5	10							
Op	671	Friedrichstraße 87 - 89, Oppau (Egt. TWL)	6	8		?	?				
		Zwischensumme	**11**	**18**							
2.	**B-Pläne, zwar mit Aufstellungs-beschluss vor dem 23.09.19, aber eine Berücksichtigung des Ratsbe-schlusses vom 23.09.19 ist möglich.**										
Ru	348	Erfurter Ring (GAG)	146	146		146	146		100	100	0
Og	645b	Diesterwegstraße (GAG)	84	84	84	84	84	84	100	100	100
Og	652	Paracelsusstraße	230	260		?	?				
Og	657	a) H.-Pesch-Siedlung	550	580		138	145		25	25	0
We		b) Quartier Kopernikus (GAG)	160	180		160	180		100	100	0
		Zwischensumme	**1170**	**1250**	**84**	**528**	**555**	**84**	**45,1**	**44,4**	**6,9**

1) Die Berechnungen für den Indikator Wohnfläche werden noch erstellt.

3. Monitoring öff. geförderter Wohnungsbau

Stadt-teil	B-Plan Nr.	Plangebiete Wohnungsbauprojekte	WE insgesamt			darunter gefördert					
			Planung ca.		Im Bau oder genehm.	abs.			%		
			von	bis		Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.	Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.
3.	**B-Planverfahren mit Aufstellungsbeschluss vor 23.09.19 und bei denen eine Wirkung des Ratsbeschlusses vom 23.09.19 nicht mehr möglich war.**										
Ed	504	Im Zinkig	30	35							
Ma	635	Südlich Maudacher Friedhof	10	15		?	?				
Sü	644	Luitpoldhafen Süd	130	140							
Fr	655	Neuwiesenstraße	25	25							
Fr	667	Luitpoldstraße Nord	30	40							
Sü	668	Ehem. Pfalzw./Kurfürstenstr.	328	328							
Sü	670	Ludwigsquartier	550	840							
		Zwischensumme	**1103**	**1423**							

3. Monitoring öff. geförderter Wohnungsbau

Stadt-teil	B-Plan Nr.	Plangebiete Wohnungsbauprojekte	WE insgesamt			darunter gefördert			
			Planung ca.		Im Bau oder genehm.	abs.		%	
			von	bis		Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.	Planung ca. von	Planung ca. bis	Im Bau oder genehm.
5.	**Ausgewählte größere Wohnungs-bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig waren/sind und geförderten Wohnungsbau enthalten.**										
Ed		Deichstraße	18	18	18	18	18	100	100
Ga		Hochfeldstraße	40	40	40	40	40	100	100
Ga		östlich Eichenstraße Süd	37	37		37		100	
Mu		Flurstraße	88	88	88	88	88	100	100
		Zwischensumme	**183**	**183**	**146**	**183**	**146**	**100**	**79,8**

4. Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Aktuell erkennbare Wohnungsbaupotenziale (Stand 06/2021)		**geschätzte Wohnungszahl** (tw. gerundet)	**Summen**
a)	Aktuell im Bau	789	
b)	Im Bau in den Neubaugebieten (Melm, Neubruch, Sommerfeld, Ruchheim NO)	25	
c)	Baulücken der alten Neubaugebiete von b)	228	
d)	Laufende Planverfahren	2287	
Zwischensumme			**3329**
f)	Wohnbauflächen im aktuellen FNP	1250	
Zwischensumme			**1250**
Gesamtsumme Wohnungsbaupotenziale			**4579**

4. Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Gesamtsumme Wohnungsbaupotenziale			**4579**
Bereits gebaute Wohnungen 2018-2020 (Neu- + Umbau)			
plus 2018 fertige Whg.			500
plus 2019 fertige Whg.			473
plus 2020 fertige Whg.			550
Summe Potenziale plus fertige Whg. (2018-20			6102
Prognose Wohnungs-Bedarf BBSR 2018-2030	7200		
Rechnerisch unged. Bedarf bis 2030 (7200 minus 6102)			1098
Verlängerung Prognosezeitraum durch Verschiebung FNP: Zusatzwohnungs-Bedarf für 2031 bis 2035 (Basis BBSR)		plus	1400
Zu deckender Wohnungsbedarf bis 2035			**2498**

4. Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Zu deckender Wohnungsbedarf bis 2035	**2498**			
Welche zusätzliche Möglichkeiten gäbe es zur Deckung dieses Bedarfs bis 2035?	**Zahl der Wohnungen bis 2035**			
	Ohne City West	**Mit City West**		
		Var 1	Var 2	Var 3
Polizeipräsidium alt (Annahme)	**80**	**80**	**80**	**80**
Kleinteiliges Baugeschehen (Neubau 2020-2035), Hochrechnung mit Durchschnitt der letzten 10 Jahre vor 2020	**1500**	**1500**	**1500**	**1500**
City West (Annahme, geringer als bisher publiziert[1)])	**0**	**500**	**1000**	**1500**
Diese zusätzlichen Möglichkeiten vom ungedeckten Bedarf bis 2035 abgezogen, ergibt				
Restbedarf Wohnungen bis 2035	**918**	**418**	**-82**	**-582**

1) Präsentation Bürgerforum 10.4.2019, W.raum. für 3450 Menschen, ergibt 3450 : 2 Ew pro Whg. = 1725 Whg.

4. Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Restbedarf Wohnungen bis 2035	**918**	**418**	**-82**	**-582**

Was bedeutet das für den Flächenbedarf bis 2035?	**Wohnbauflächen**			
	Ohne City West	**Mit City West [1)]**		
		Var 1	Var 2	Var 3
	ha	ha	ha	ha
Umrechnungen von Restbedarf Whg. in Flächenbedarf				
Zusätzl. Wohnbauflächen (45 WE/ha[2)])	**20,4**	**9,3**	**-1,8**	**-12,9**

1) Präsentation Bürgerforum 10.4.2019, W.raum. für 3450 Menschen, ergibt 3450 : 2 Ew pro Whg. = 1725 Whg.

2) 45 WE pro ha ist Vorgabe Regionalplan. Das ist realistisch, entspricht in etwa dem Durchschnitt der jüngeren Neubaugebiete.

Bei einer entsprechenden Realisierung von Wohnungsbau im Quartier City West und der vollständigen Realisierung aller Potenziale, könnte eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im neuen FNP auf ein geringes Maß reduziert werden !
Ausnahme bilden Flächen, die als Ersatz für diejenigen Wohnbau-flächen dienen, die zwar im gültigen FNP vorhanden sind, aber nicht realisiert werden sollen.

4. Neue Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Neben der rein rechnerischen Bilanzierung (Zahl der Wohnungen und Wohnbauflächen) sollte der Blick auch auf unterschiedliche Wohnformen, also auf den qualitativen Aspekt, gerichtet werden. Dies sind zum Beispiel Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Größe,
Ein- und Zweifamilienhäusern,
sog. Stadthäusern (z.B. Rheinufer Süd),
Geschäftshäusern,
Hochhäusern,
Studierendenappartements und
Senior*inneneinrichtungen,

die alle unterschiedliche Flächenbedarfe und Standortanforderungen haben und deren Realisierung im jeweiligen räumlichen Kontext im Einzelfall planerisch abgewogen werden muss.