

Stadtplanungsamt

# Wohnbauland in der Landeshauptstadt Kiel

Sitzung des Ortsbeirates Suchsdorf am 30.08.2016



## **Wohnbauland in der Landeshauptstadt Kiel**

1. Hintergrund – Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung in der LHK
2. Planung Suchsdorf - Rotenbek
3. Untersuchungsraum Suchsdorf-West

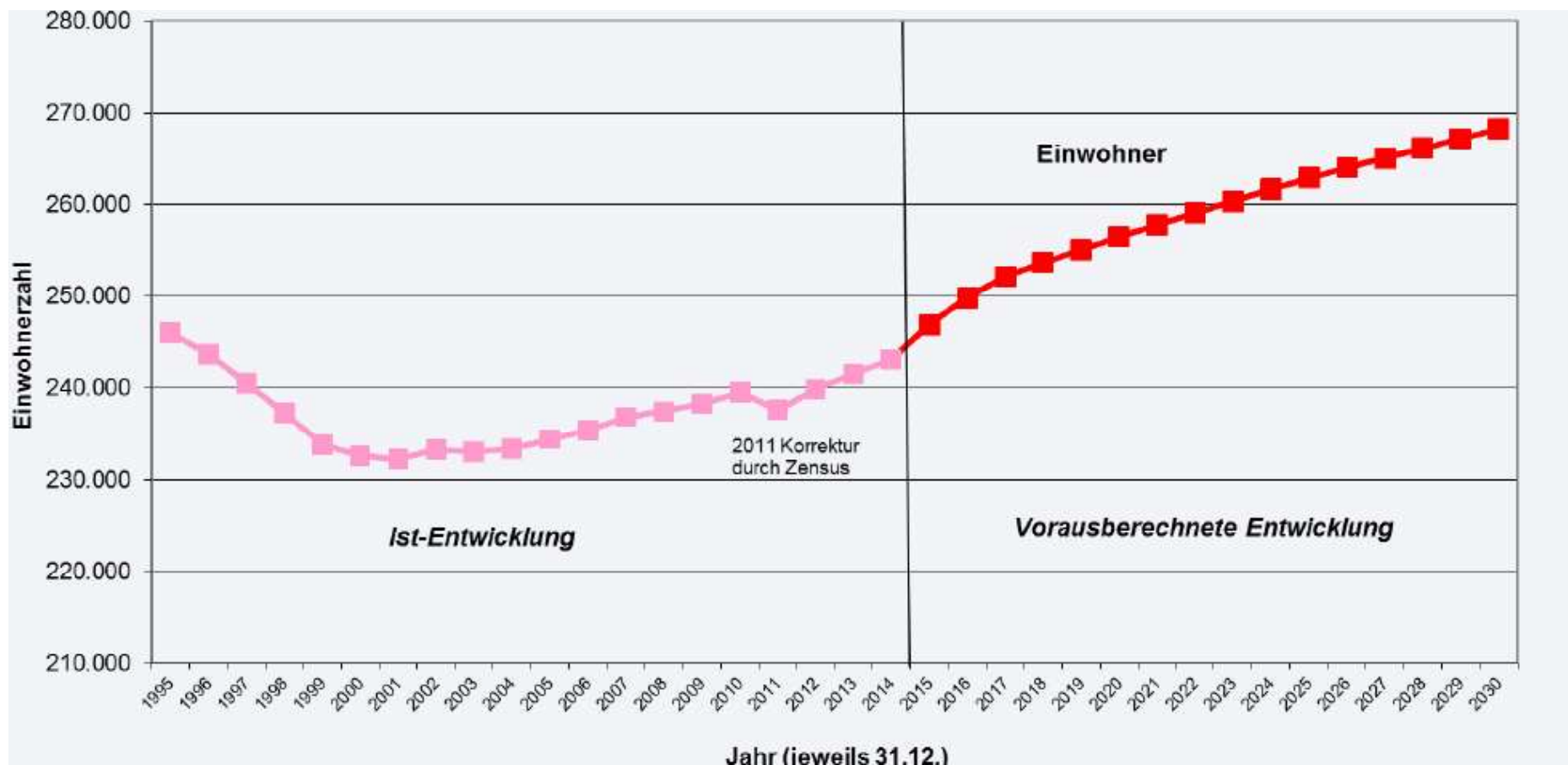
## Wohnbauland in der Landeshauptstadt Kiel – Stand Anfang 2016

### Prognose / Bedarfe (2011 – 2025)

Einwohner:	+ 12.300
Wohnungsmarktrelevante Haushalte:	+ 8.000
Wohnungen (Zusatzbedarf)	+ 550 WE / a zzgl. Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve (+ 340 WE/a)
Flächen für Wohnungsneubau (nur Zusatzbedarf)	+ 7,7 ha/a
Gewerbeflächen:	+ 5,0 ha/a

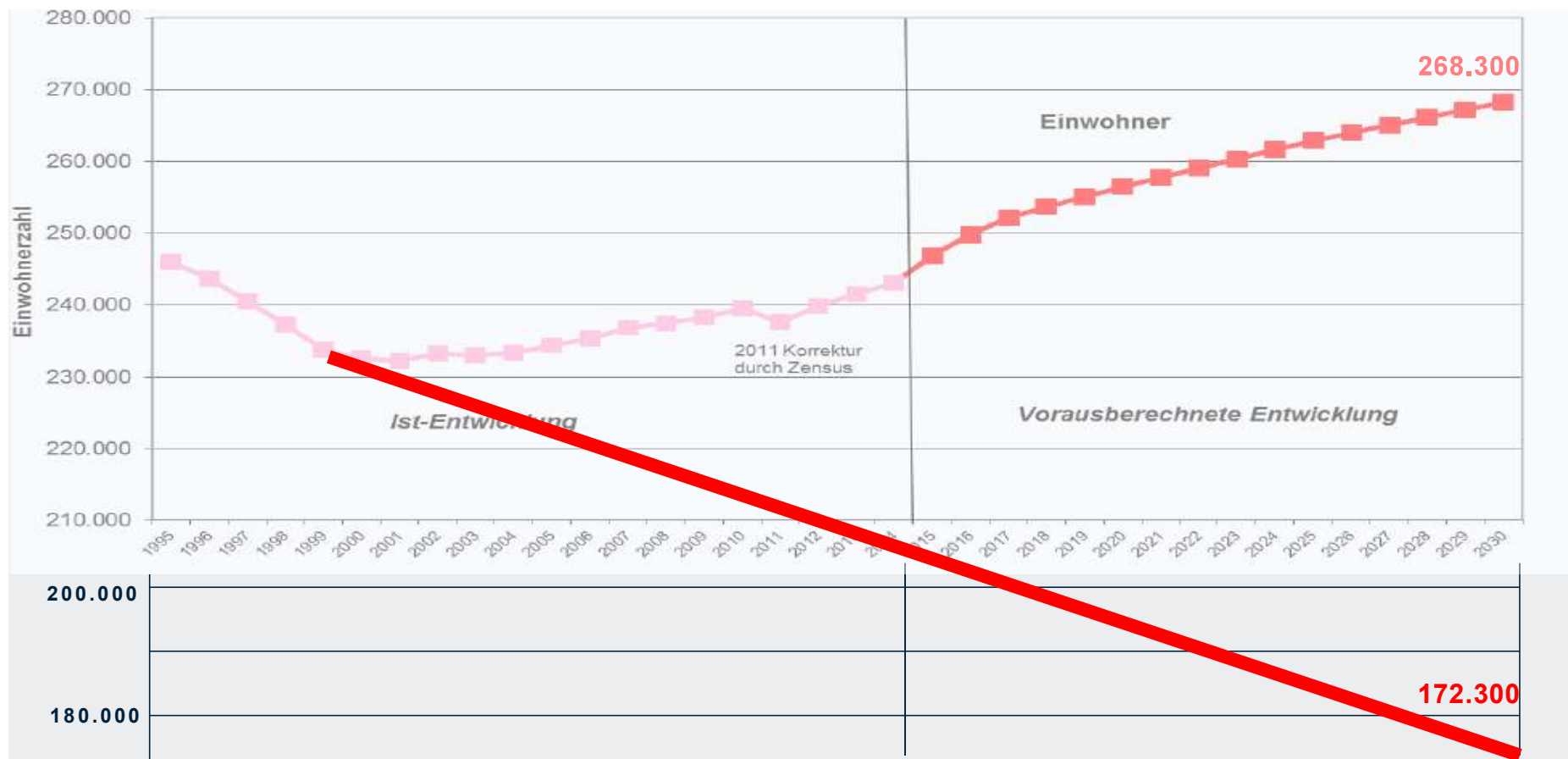
Quelle: Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept LHK 2012/13, Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kiel Region 2015/16

## Einwohnerentwicklung: Ist-Entwicklung bis 2014 und vorausberechnete Entwicklung bis 2030 – Stand Mitte 2016



Datenquelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Juni 2016

## Ehemalige Prognose zur Einwohnerentwicklung aus 2003



Eigene Darstellung, Datenquelle „Zukunft Kiel 2030“ Landeshauptstadt Kiel, 2003

## Wohnbauentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel

### Gegenüberstellung Angebot / Bedarfe

Bedarf	Angebot (gemäß Wohnbauflächenatlas)
ca. 15.400 Wohneinheiten	ca. 9.500 Wohneinheiten (230 Einzelflächen)
$\Delta = 5.900$ Wohneinheiten – ‚best case‘	

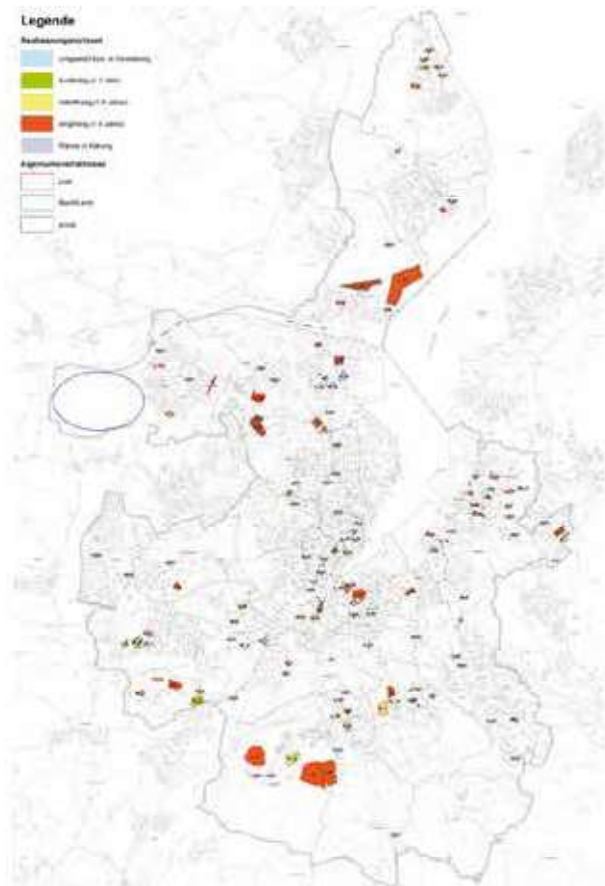
Quelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsvorausberechnung 2015-2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein

## Beispielhafte Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus in Kiel

Privater Wohnungsbau	Städtischer Wohnungsbau	Flächensuche
<p>Verkauf städtischer Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anwendung sozialer Vergabekriterien</li><li>• Fortführung der Vermarktung der Wohnungsbaupakete</li></ul> <p>Baugebietsentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung</li><li>• Bereichsplanungen (MFG-5, Kieler Süden)</li></ul>	<p>Städtischer Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stabsstelle für Wohnungsbau</li><li>• Prüfung geeigneter Flächen</li><li>• Umsetzung erster Bauvorhaben</li></ul>	<p>Wohnbauflächenatlas</p>

## Wohnbauentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel

### Wohnbauflächenatlas



### Potenzialflächen für den Wohnungsbau

#### Zweck:

- Wissenssammlung über vorhandene Potenziale
- Nutzung für städtische Aktivitäten (gezielte Vermarktung, eigene Bautätigkeit)
- Beförderung privater Bautätigkeit (Information)

---

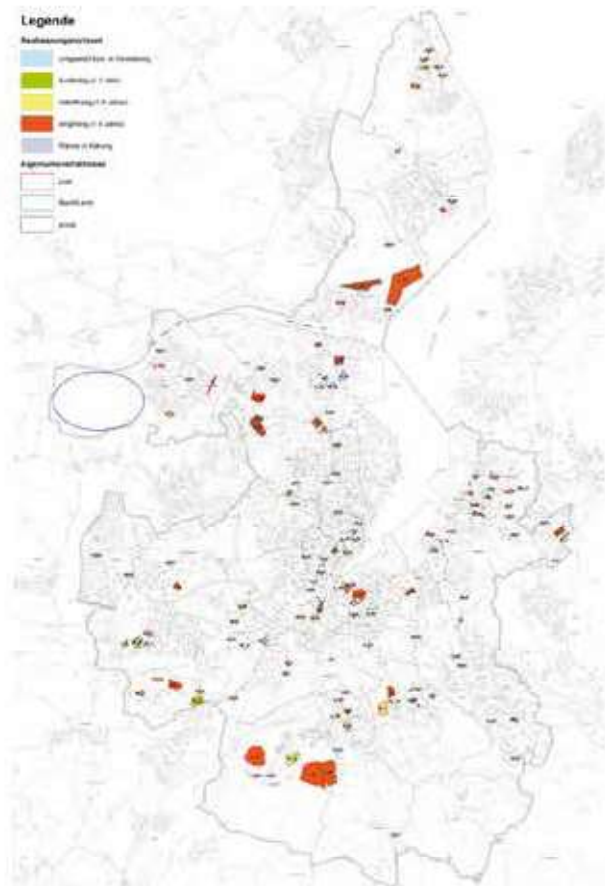
#### Vorgehen:

- Recherche im gesamten Stadtgebiet
- Eignungsprüfung nach fachlichen Kriterien



## Wohnbauentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel

### Wohnbauflächenatlas



### Potenzialflächen für den Wohnungsbau

#### Inhalte:

- städtische und private Flächen
- Flächen mit bzw. ohne Planungsrecht / mit unterschiedlichen Entwicklungshorizonten
- unterschiedliche Maßstäbe (von Baulücken bis Bereichsentwicklungen)

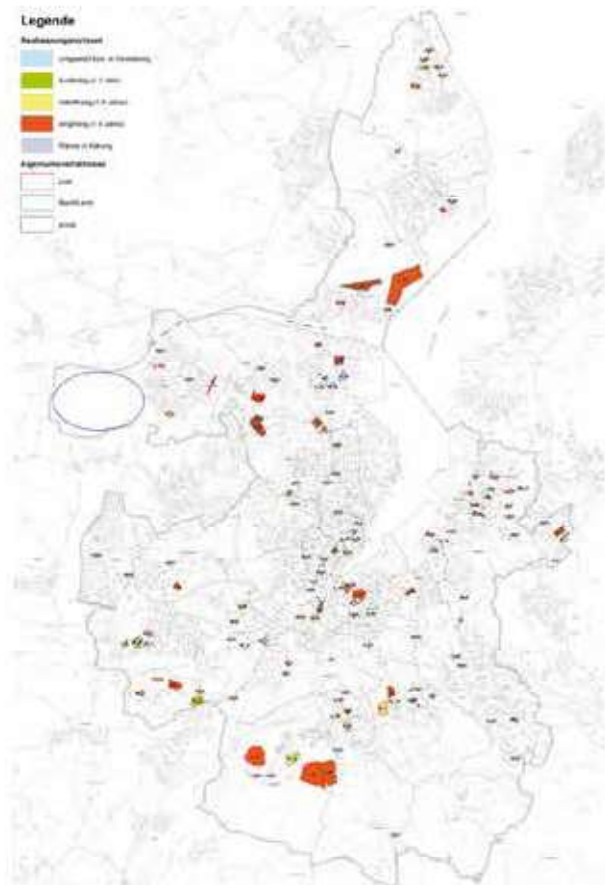
---

> insgesamt circa 230 Flächen

> Potenzial für rund 9.500 Wohneinheiten

## Wohnbauentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel

### Wohnbauflächenatlas



### Weiteres Vorgehen

1. Vorlage in den Ortsbeiräten (nach den Sommerferien)
2. Beschluss der Ratsversammlung  
(nicht öffentlich wegen Datenschutz)
3. Öffentliche Bekanntmachung
4. Auslegung und Widerspruchsmöglichkeit
5. Veröffentlichung (als Plan und Liste)
6. Laufende Widerspruchsmöglichkeit
7. Fortschreibung

## **Wohnbauland in der Landeshauptstadt Kiel – Beschlusslage**

Kenntnisnahme (Drs.-Nr. 0374/2015)

„Masterplan Wohnen - bedarfsgerecht, bezahlbar“

---

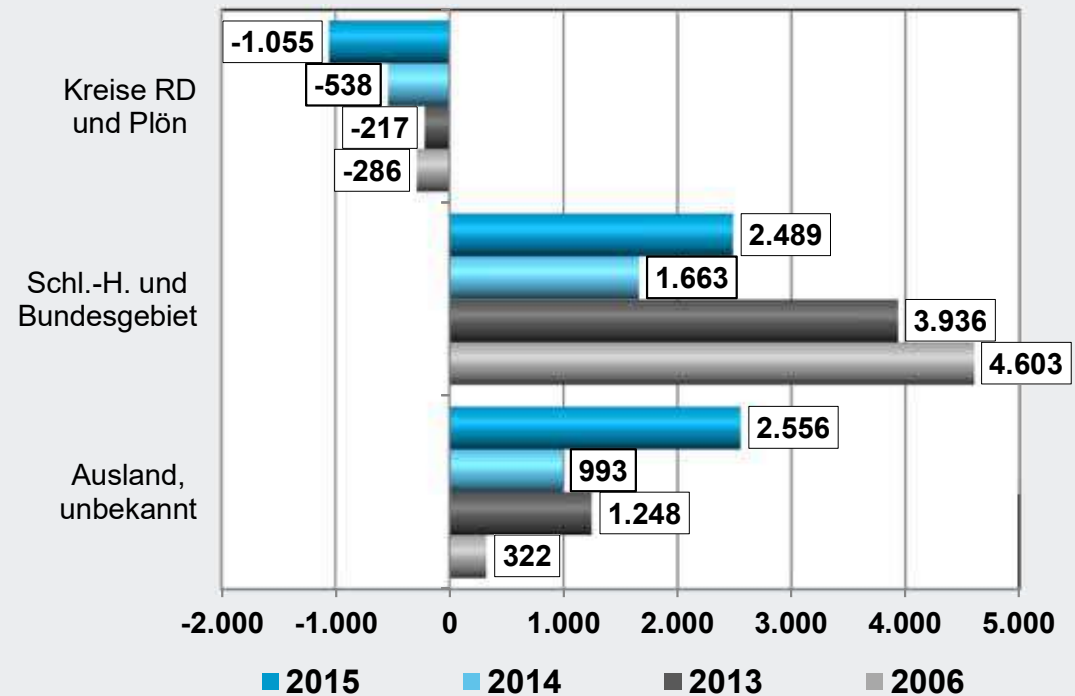
Beschluss (Drs.-Nr. 0021/2016)

„Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt Kiel“

- Schaffung zusätzlichen (geförderten) Wohnraums – insbesondere auch auf städtischen Grundstücken
- Wohnraum für alle Wohnbedürfnisse (Ältere, Familien, Studenten, Geringverdiener)

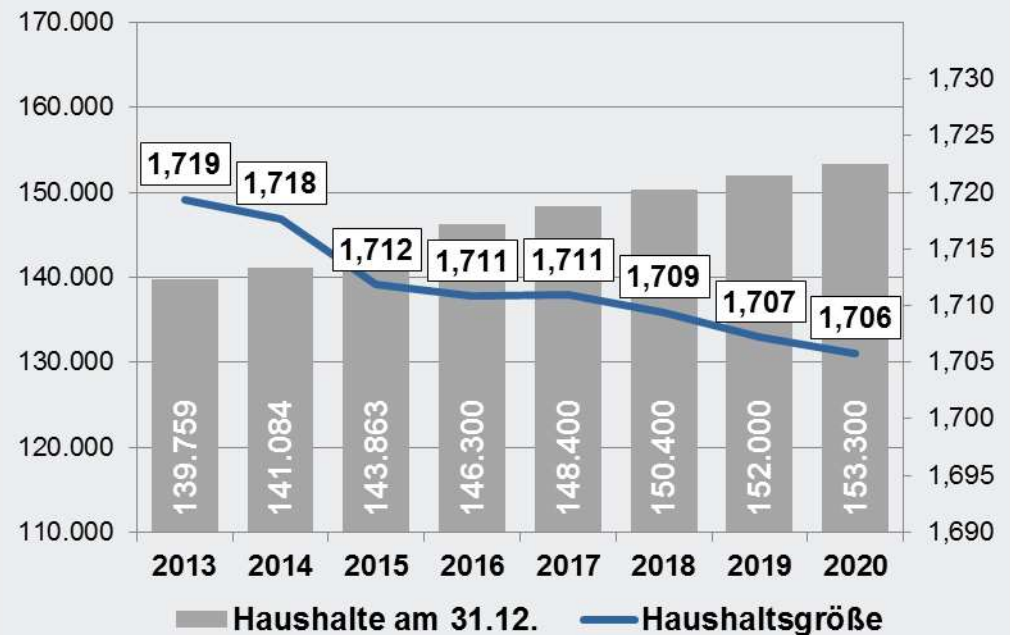
## Wanderungssaldo

Wanderungsminus in die  
benachbarten Kreise,  
Wanderungsplus aus  
dem Bundesgebiet und  
dem Ausland.



## Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße

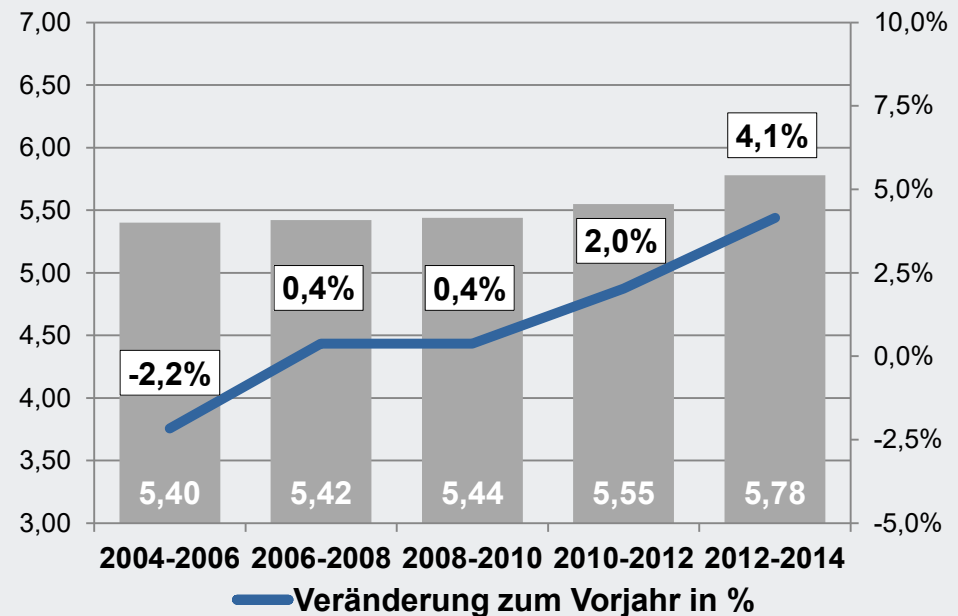
Wohnen - Trend zu kleineren Haushalten wird anhalten.



## Nettokaltmiete nach dem Kieler Mietspiegel

Nettokaltmieten ansteigend (Mietspiegel 2014).

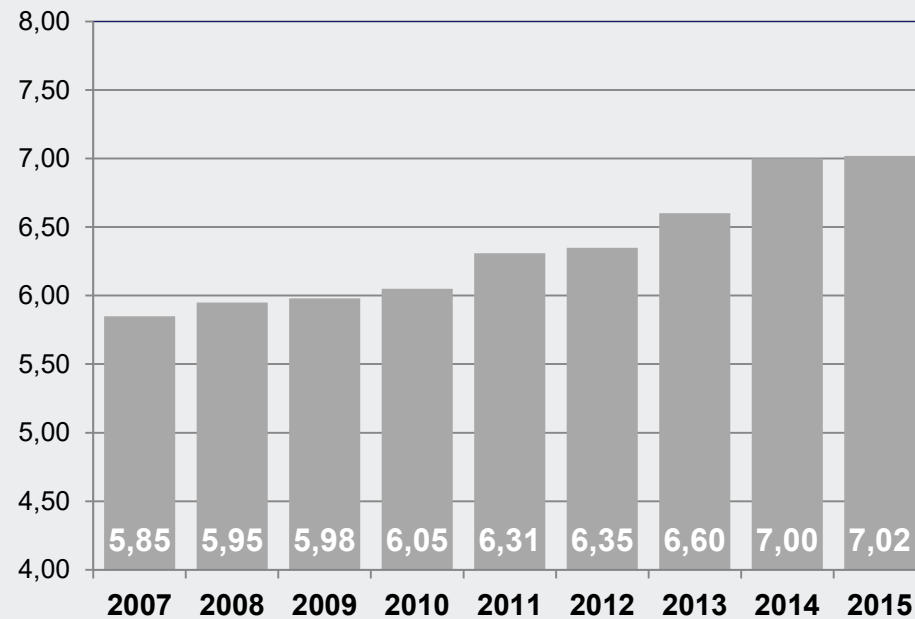
Anfang 2017 werden die Ergebnisse des nächsten Mietspiegels vorliegen.



## Entwicklung der Angebotsmiete

Angebotsmiete (Euro pro qm) derzeit stagnierend, aber bleibt auf einem hohen Niveau.

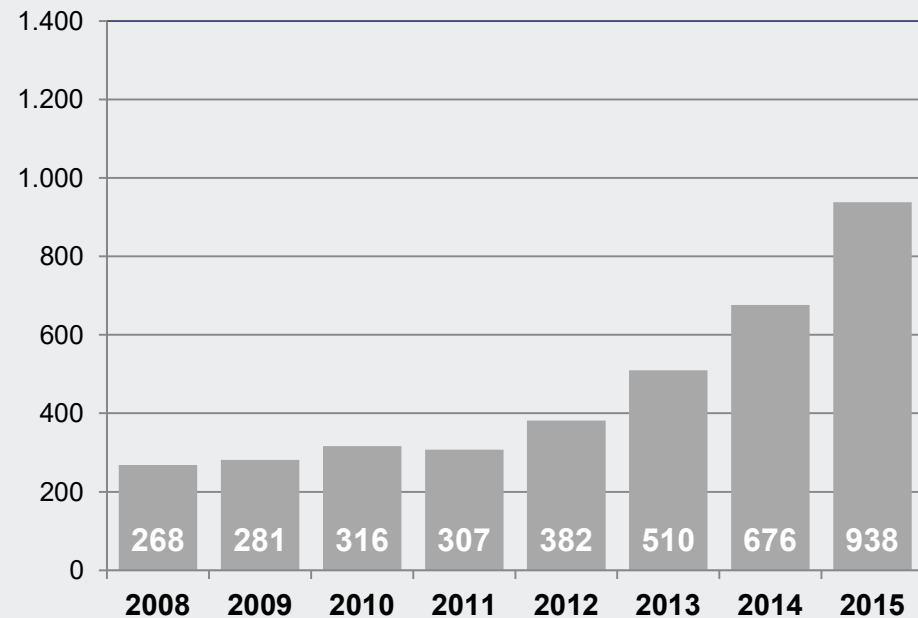
Auswertung der Investitionsbank Schl.-H. auf der Grundlage von rd. 5.000 Inseraten.



## Entwicklung der Wohnungsnotfälle

Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Anzeiger für anwachsende Wohnungsengpässe.





## Einkommengrenzen (Wohngeld, Wohnberechtigungsschein)

Die Tabelle gibt die höchstmöglichen Einkommensbeträge wieder, die in Kiel (Mietenstufe V) gelten. Sie werden nur bei entsprechend hohen Mieten wirksam. Bei geringeren Mieten sind die Einkommengrenzen niedriger.

Zahl der Haushaltsmitglieder	Bruttoeinkommen (Wohngeld)	Bruttoeinkommen (Wohnberechtigungsschein)
1	1.410	2.393
2	1.930	3.250
3	2.337	3.857
4	3.040	4.029
5	3.456	4.691
6	3.886	5.536

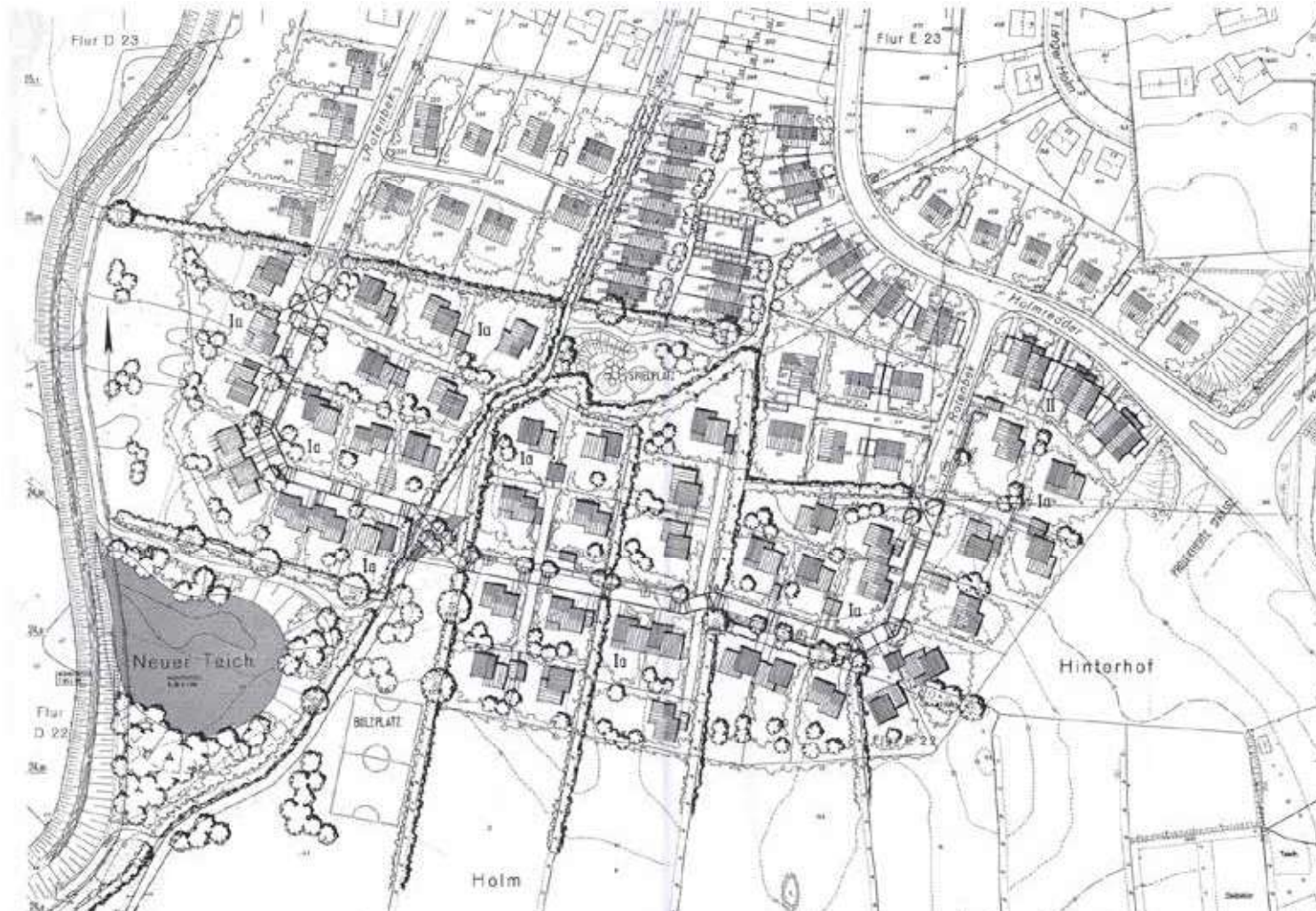
Stadtplanungsamt



## Bebauung „Rotenbek“



## Bebauung „Rotenbek“ - Rahmenplan









## **Bebauungsplan „Rotenbek“ - Untersuchungen**

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Vegetation (Biotoptypenkartierung, Kartierung gesetzlich geschützter Biotope, Kartierung geschützter Bäume)
2. Bestandsaufnahme und Bewertung in Hinsicht auf den Artenschutz (Erweiterte Potentialabschätzung des Vorkommens besonders und streng geschützter Tiere / Tierartengruppen; hier: v. a. Fledermäuse, Brutvögel, mit anschließender artenschutzrechtlicher Prüfung des Vorhabens)
3. Hydro-Geologisches Gutachten (Baugrund, Überschwemmungsräume, Entwässerungsfähigkeit)
4. ...



## Öffentlich-rechtliches Verfahren: Bauleitplanung

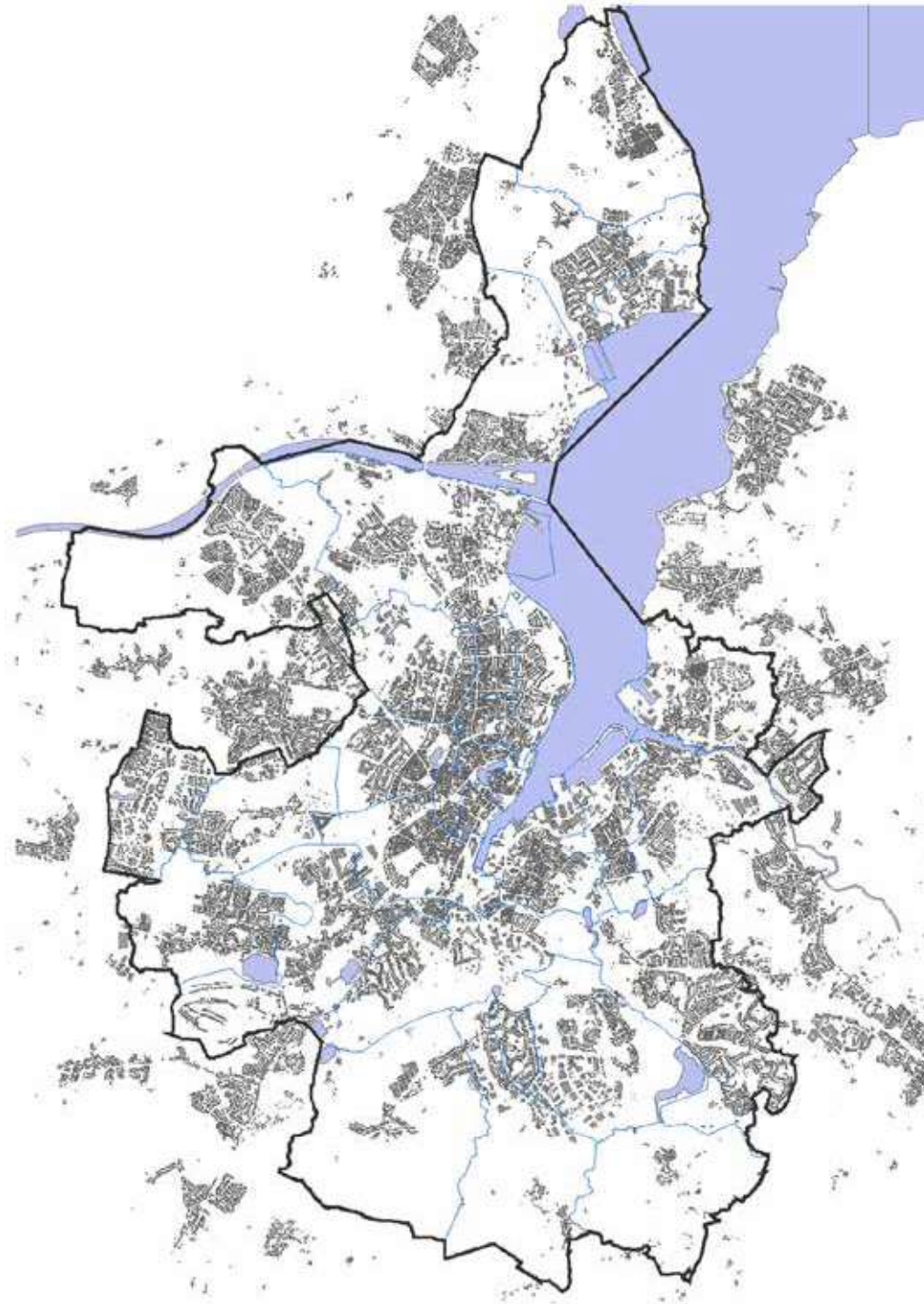


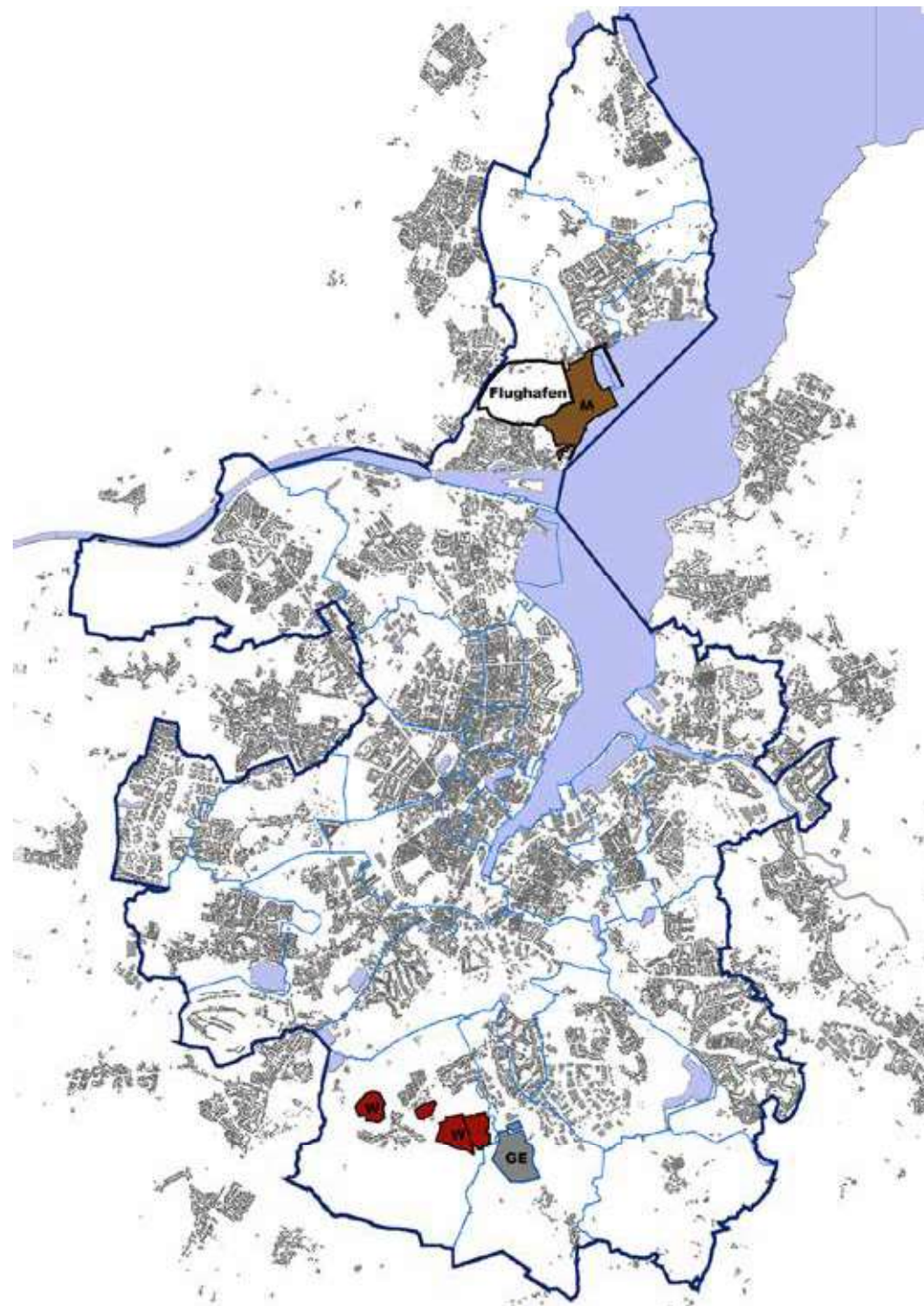
Parallelverfahren

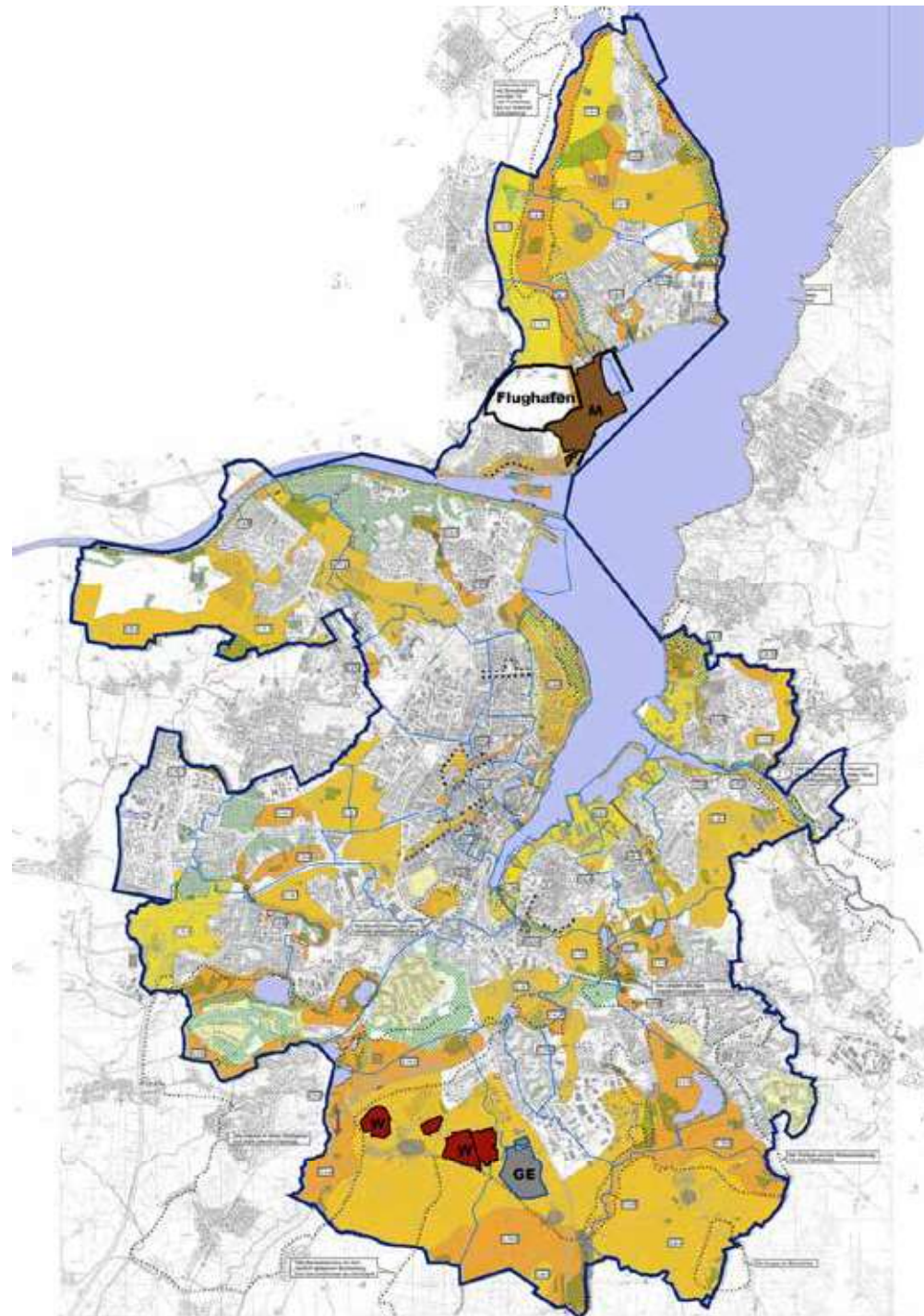
1. Vorentwurf, Ämterbeteiligung, Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. Entwurf, Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Satzungsbeschluss
4. Genehmigung durch das Innenministerium

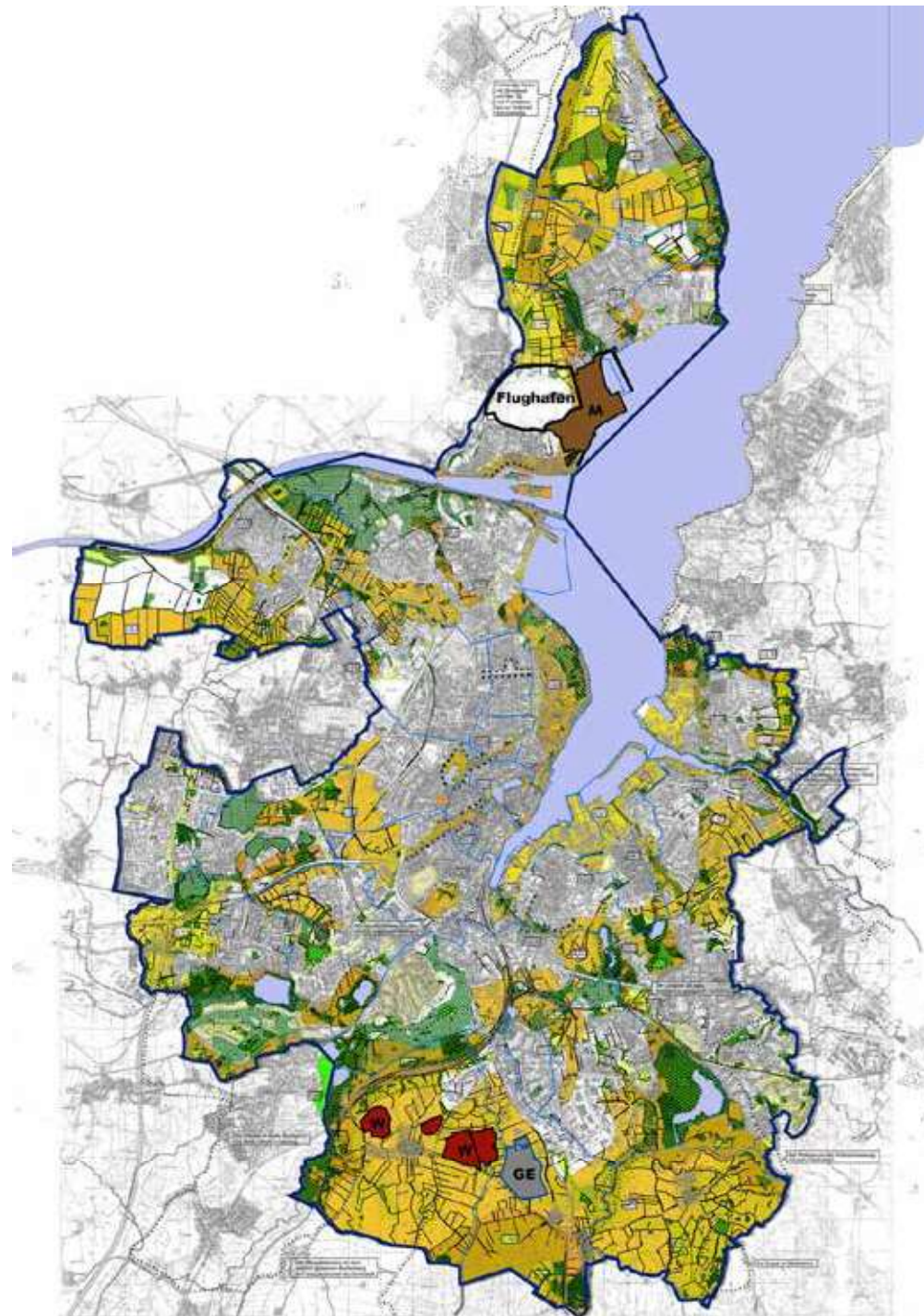
Stadtplanungsamt

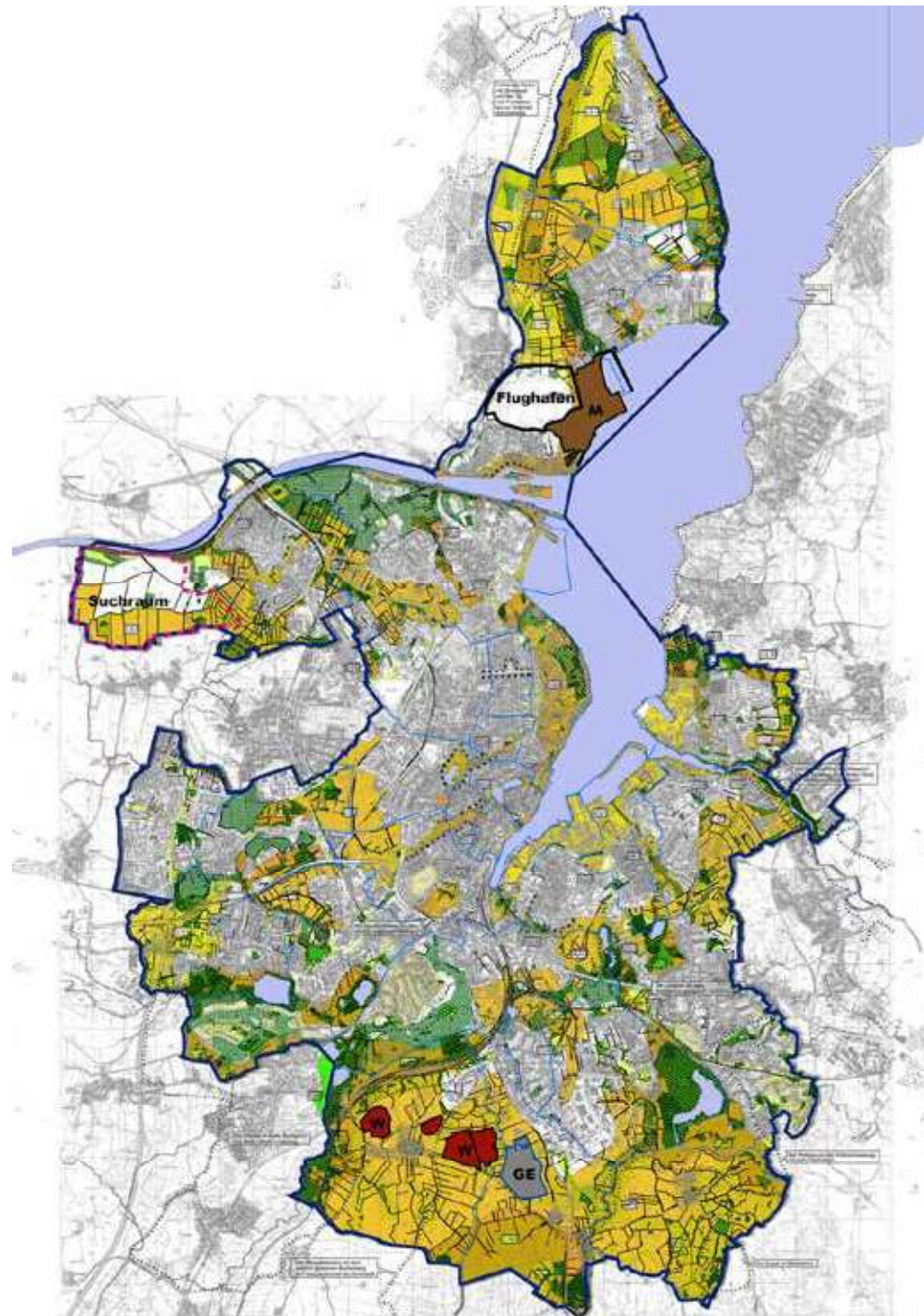
















## Notwendige Schritte der Planung für Suchsdorf-West

Informelle Verfahren	Formale Verfahren
Beteiligungsprozess	Änderung des Regionalplans (Zielabweichungsverfahren)
Konzeptfindung / Ermittlung Infrastrukturbedarfe	Änderung des Flächennutzungsplanes
Räumliche Entwurfsarbeit	Aufstellung von Bebauungsplänen
	+ etwaige Planfeststellungsverfahren

Voraussetzung:  
Politische Beschlüsse!

## Suchsdorf-West Vorschlag zum weiteren Vorgehen

### Einladung zur ‚Planung der Planung‘



- Entwurf des Planungs- und Beteiligungsprozessen
- Erfahrungsbericht „Kieler Süden“

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**