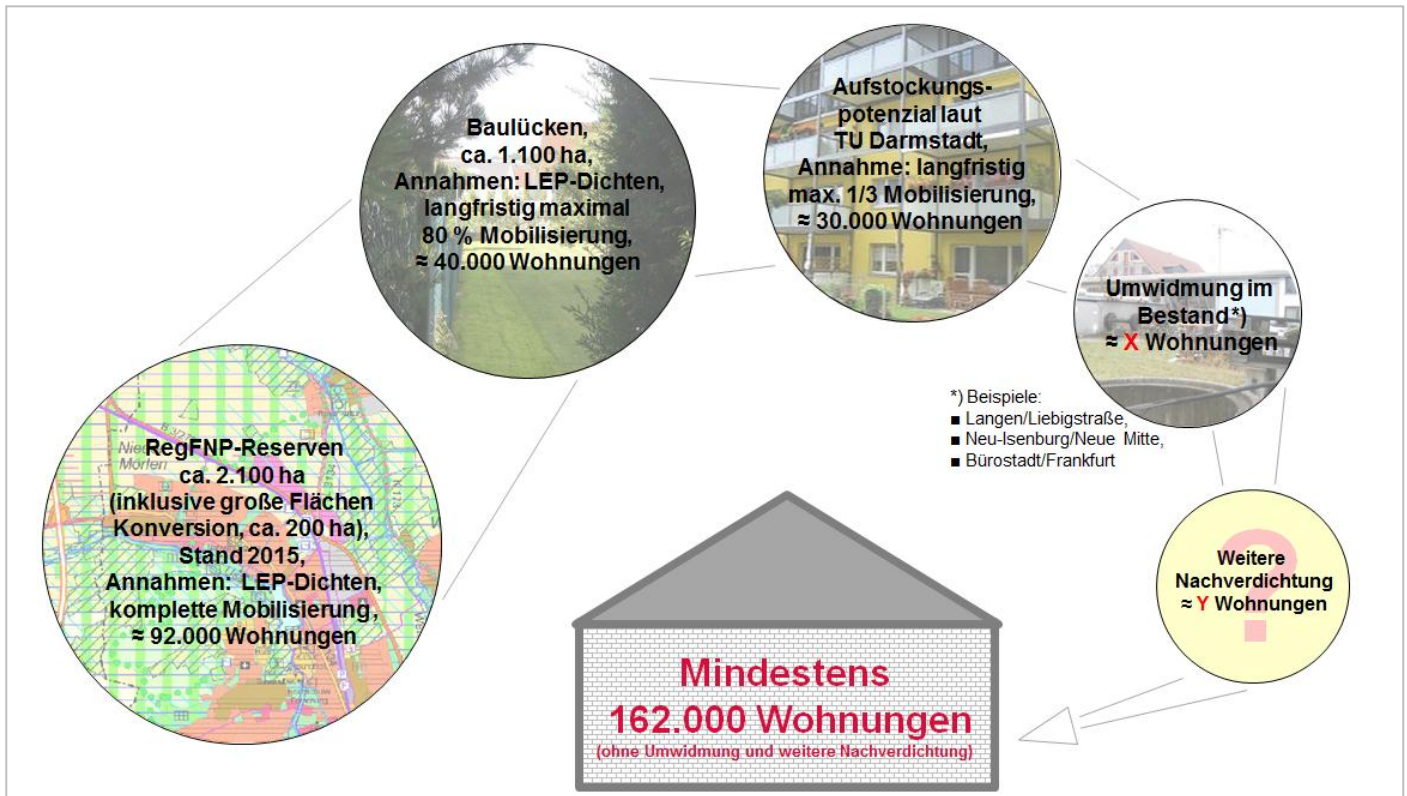


Rechnerische Potenziale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030



Reserveflächen im RegFNP: Von den gut 2.300 Hektar Reserveflächen für Wohnen im RegFNP (Wohnbauflächen und 50 Prozent der Mischbauflächen) waren zum Jahresende 2015 erst rund 11 Prozent „verbraucht“. Daher stehen im Verbandsgebiet immer noch umfangreiche Reserven für Wohnen in einer Größenordnung von etwa 2.100 Hektar zur Verfügung. Bei einer Bebauung mit einer durchschnittlichen Dichte von 45 Wohneinheiten pro Hektar – gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans – bieten diese Reserveflächen Potenziale für 92.000 Wohnungen. Auf der nächsten Seite finden Sie eine gemeindeweise Darstellung in Tabellenform.

Baulücken: Nach dem halbautomatisierten Baulückenkataster des Regionalverbandes sind bis zu 1.100 Hektar Flächen in den Städten und Gemeinden in den bereits bestehenden Flächen für Wohnen unbebaut. Auch diese Baulücken stellen ein großes Potenzial für die zukünftige Bautätigkeit dar und können bei sehr starker Wohnungsnachfrage maximal zu 80 Prozent (Annahme) mobilisiert werden. Die kurzfristige Realisierbarkeit liegt nach Schätzungen des Regionalverbandes bei 16.000 Wohneinheiten. Eine Nachverdichtung im Innenbereich führt zu einer hohen Bebauungsdichte; angenommen werden durchschnittlich 45 Wohneinheiten pro Hektar. Die hohen Abgangsraten sind ein Hinweis auf die derzeit große Beliebtheit des Neubaus auf Baulücken.

Aufstockung: Die Sonderauswertung zu den Aufstockungen wurde vom Regionalverband an die TU Darmstadt vergeben (Auszug aus der „Deutschlandstudie“). Auf knapp 76.000 von der TU Darmstadt im Verbandsgebiet erfassten Gebäuden besteht ein theoretisches Aufstockungspotenzial für 93.000 Wohnungen. Diese sind nur zum Teil realisierbar (Annahme: langfristig ein Drittel). Auch hier könnten kurzfristig bis zu 15.000 Wohnungen geschaffen werden (Schätzung). Aufstockungspotenziale können zur Entlastung von Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt beitragen.

Umwidmungen und weitere Nachverdichtungen: Solche Maßnahmen stehen als „Werkzeug“ ebenso zur Verfügung und bieten ein großes Potenzial. Sie können vor allem deutlich schneller umgesetzt werden, da der Planungsaufwand geringer ist. Bevor dieses Flächenpotenzial ermittelt werden kann, bedarf es einer planerischen Entscheidung der Kommune.

Fazit: Für den Zeitraum bis 2030 stehen insgesamt im Verbandsgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, um der errechneten Wohnungsnachfrage gerecht zu werden. Das Umland profitiert vom Zuzug in die Region und trägt zur Entlastung der Kernstadt Frankfurt bei.

Rechnerische Potenziale für neue Wohnungen auf den Reserveflächen*) im RegFNP

*) Berücksichtigt sind die Wohnbauflächenreserven und 50 Prozent der Mischbauflächenreserven.

Stadt/Gemeinde	Reserve in ha, RegFNP, W+M/2, 2015	Dichte (Wohnungen/ha) laut LEP	Kapazitäten für Wohnungen, RegFNP-Reserven
Frankfurt am Main	227	60	13.620
Offenbach am Main	77	60	4.620
Bischofsheim	0	40	0
Ginsheim-Gustavsburg	9	40	360
Groß-Gerau	25	45	1.125
Kelsterbach	12	40	480
Mörfelden-Walldorf	9	45	405
Nauheim	0	40	0
Raunheim	0	40	0
Rüsselsheim am Main	28	45	1.260
Bad Homburg vor der Höhe	37	45	1.665
Friedrichsdorf	24	45	1.080
Glashütten	11	30	330
Grävenwiesbach	24	30	720
Königstein im Taunus	14	45	630
Kronberg im Taunus	20	45	900
Neu-Anspach	5	30	150
Oberursel (Taunus)	55	45	2.475
Schmitten	13	30	390
Steinbach (Taunus)	20	40	800
Usingen	36	40	1.440
Wehrheim	19	30	570
Weilrod	27	30	810
Bruchköbel	35	40	1.400
Erlensee	24	40	960
Großkrotzenburg	3	40	120
Hammersbach	6	30	180
Hanau	67	60	4.020
Langenselbold	30	40	1.200
Maintal	21	45	945
Neuberg	3	30	90
Nidderau	45	40	1.800
Niederdorfelden	8	40	320
Rodenbach	22	40	880
Ronneburg	9	30	270
Schöneck	25	40	1.000
Bad Soden am Taunus	19	45	855
Eppstein	17	40	680
Eschborn	13	45	585
Flörsheim am Main	21	45	945
Hattersheim am Main	43	45	1.935
Hochheim am Main	20	45	900
Hofheim am Taunus	56	45	2.520
Kelkheim (Taunus)	41	45	1.845
Kriftel	15	40	600
Liederbach am Taunus	20	40	800
Schwalbach am Taunus	1	45	45
Sulzbach (Taunus)	18	40	720
Dietzenbach	15	45	675
Dreieich	36	45	1.620
Egelsbach	6	40	240
Hainburg	18	40	720
Heusenstamm	20	45	900
Langen (Hessen)	33	45	1.485
Mainhausen	16	40	640
Mühlheim am Main	20	45	900
Neu-Isenburg	12	45	540
Obertshausen	11	45	495
Rodgau	90	45	4.050
Rödermark	27	45	1.215
Seligenstadt	28	45	1.260
Bad Nauheim	67	45	3.015
Bad Vilbel	36	45	1.620
Butzbach	105	40	4.200
Florstadt	30	30	900
Friedberg (Hessen)	51	45	2.295
Karben	24	40	960
Münzenberg	11	30	330
Niddatal	26	30	780
Ober-Mörlen	11	30	330
Reichelsheim (Wetterau)	10	30	300
Rockenberg	14	30	420
Rosbach vor der Höhe	40	35	1.400
Wölfersheim	26	30	780
Wöllstadt	14	40	560
Regionalverband	2.069	30 - 60	92.075

Herausgeber

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Der Verbandsvorstand
Poststraße 16
60239 Frankfurt am Main
www.region-frankfurt.de

Stand: April 2016



Regionalverband
FrankfurtRheinMain