

Werkstatt Wohnen am 25.02.2022



Einige grundsätzliche Daten:

Bevölkerungsstand	31.12.2012: 13.148
	31.12.2021: 13.900
<i>PROGNOSE</i>	<i>31.12.2039: 14.800</i>

davon Hilpoltstein Hauptort aktuell ca. 8.000 Einwohner

In den letzten Jahren meistens ein kleiner Geburtenüberschuss (Geburten ↔ Sterbefälle) und ein positiver Wanderungssaldo (Zuzüge ↔ Fortzüge), was zu dem Bevölkerungszuwachs geführt hat.

Wie ist die demographische Entwicklung/Prognose?

1. Weitere Bevölkerungszunahme bis zum aktuellen Berechnungszeitpunkt 2039 auf ca. 14.800 Einwohner
2. Das Durchschnittsalter steigt von 42,9 Jahren in 2019 auf 46,4 Jahre in 2039
3. Insgesamt kommt es zu einer Verschiebung in der Altersstruktur und den Altersklassen, sowohl was die Personenzahl als auch den Prozentanteil anbelangt:

Personen unter 18	in 2020: 2.400 und	in 2039: 2.500
Personen 18 bis 65	in 2020: 8.900 und	in 2039: 8.200
Personen über 65	in 2020: 2.500 und	in 2039: 4.000

Wo haben unsere Einwohner ihre Wohnungen gefunden?

1. Im vorhandenen Wohnungsbestand
2. Im neuen Wohnungsbestand (Baugebiete Dorotheenhöhe, Heuberg, Meckenhausen, Weinsfeld,...)
3. In vorhandenen Baulücken und Abrundungsbereichen

Wo finden unsere (neuen) Einwohner ihre Wohnungen?

1. Im vorhandenen Wohnungsbestand
2. In aktuell neuen Baugebieten: Lay und Jahrsdorf
3. In vorhandenen Baulücken und größeren Entwicklungsflächen (aktuell ca. 250, meist voll erschlossen mit einem Umgriff von ca. 25 Hektar. Zum Vergleich: das Baugebiet Dorotheenhöhe hat einen Umgriff von ca. 11 Hektar)
4. In potentiell neuen Baugebieten

PROBLEME: die vorhandenen Baulücken sind kaum auf dem Markt verfügbar und die wenigsten der potentiellen Entwicklungsflächen sind im Eigentum der Stadt.

ABER: Überplanung mittels Bebauungsplan durch die Stadt

Welche gesetzlichen Vorgaben gilt es zu berücksichtigen?

Insbesondere Nachhaltigkeit und Innen vor Außen (= Flächensparen)

Dies führt zunächst dazu, dass neue Baugebiete nur noch ausgewiesen werden dürfen, wenn das Potential im Innenbereich ausgeschöpft ist oder nicht zur Verfügung steht.

Welche Möglichkeiten hat die Stadt Hilpoltstein für eine verstärkte Innenentwicklung?

1. Überplanung von Gebieten ohne Bebauungsplan, um eine geordnete und zum Bestand passende Bebauung/Nachverdichtung sicher zu stellen.
2. Überplanung von alten Bebauungsplänen, um dort eine geeignete Nachverdichtung zu ermöglichen.
3. Regelmäßige Ansprache der Baulückeneigentümer

Wie ändern sich die Ansprüche an die Wohnungen und wie kann die Stadt darauf reagieren?

1. Allein aufgrund der hohen Kosten für Einfamilienhäuser werden diese künftig nicht mehr so stark dominieren.
2. Doppel- und Reihenhäuser werden stärker nachgefragt.
3. Stark zunehmen wird – insb. aufgrund der demographischen Entwicklung - der Bedarf an Mehrfamilienhäusern /Geschoßwohnungsbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Singles, Senioren und Familien und unterschiedlichen Wohnstrukturen

Stadt hat Lenkungsmöglichkeit im Großen und Ganzen nur über die Bauleitplanung!