

Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose

Name der Kommune: **Schweim**

Name des Kreises: **Ennepe-Ruhr-Kreis**

	Lfd. Nr.		Basisjahr	Zieljahr
	1	Planungszeitraum	2008	2025
Wohnungs- nachfragende Haushalte	2	Wohnungsnachfragende Bevölkerung	29.809	27.005
	3	: Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,88	1,76
	4	= Zahl der Privathaushalte	15.891	15.375
	5	./. Haushalte ohne eigene Wohnung/Untermieterhaushalte	254	246
	6	= Wohnungsnachfragende Haushalte	15.636	15.129
Verfügbare Wohnungen	7	Wohnungen in Wohngebäuden	14.513	
	8	+ Sonstige Wohnungen in Nichtwohngebäuden	455	
	9	= Wohnungen insgesamt	14.968	
	10	./. Freizeitwohnungen, Zweitwohnungen	419	
	11	./. Fluktuationsreserve	150	
	12	= Verfügbare Wohnungen	14.399	
Flächenrelevanter Gesamtbedarf an neuen Wohnungen	13	Nachholbedarf im Basisjahr	408	408
	14	+ Neubedarf		-507
	15	+ Ersatzbedarf		979
	16	+ Verbleibender Auflockerungsbedarf		0
	17	= Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen	408	930
	18	./. Innenentwicklungspotenziale	41	530
	19	= Flächenrelevanter neuer Wohnungsbedarf	367	399
Wohnbau- land- bedarf	20	Flächenrelevanter neuer Wohnungsbedarf	367	399
	21	: Flächendichte Wohnbauland (WE/ha im Zieljahr)	47,3	50,7
	22	= Nettowohnbau- landbedarf (ha)	7,8	7,9
	23	+ Zuschlag für Erschließung (ha)	2,3	2,4
	24	= Bruttowohnbau- landbedarf im FNP (ha)	10,1	10,2

Anmerkungen:

Dem ermittelten Bruttowohnbaulandbedarf sind die im Rahmen der Reserveflächenermittlung bzw. im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings erhobenen Flächenpotenziale gegenüberzustellen. Die tatsächlich im Rahmen der Bauleitplanung darzustellenden zusätzlichen Flächenbedarfe ergeben sich aus der Differenz von Reserve und Bedarf!

Reserven im planerischen Sinne sind dabei alle unbebauten, planerisch gesicherten Flächen.

Lfd. Nr. 2

Die Wohnungsnachfragende Bevölkerung setzt sich aus der Bevölkerung am Hauptwohnsitz plus der Bevölkerung am Nebenwohnsitz zusammen. Der Anteil der Bevölkerung am Nebenwohnsitz wird bezogen auf die Ergebnisse der Volkszählung 1987 berechnet. Bei kreisangehörigen Städten und Gemeinden wird der Kreiswert zu Grund gelegt.

Lfd. Nr. 3 und 4

Die Zahl der Privathaushalte ergibt sich aus der Division der Wohnungsnachfragenden Bevölkerung nach Nr. 2 und der Anzahl der Personen je Haushalt nach Nr. 3. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dabei ausgehend von der Haushaltsgröße im Basisjahr (nach GfK) für das Zieljahr der Planung geschätzt.

Lfd. Nr. 5 und 6

Von den in Nr. 4 ermittelten Privathaushalten werden solche Haushalte abgezogen, die keine eigene Wohnung nachfragen. Dies sind Haushalte in Wohnheimen und Untermieterhaushalte. Die Quote wird gemäß den Ergebnissen der Zusatzerhebung zum Mikrozensus von 2006 auf 1,6% festgelegt. Die Wohnungsnachfragenden Haushalte ergeben sich durch Abzug der Haushalte ohne eigene Wohnung/Untermieterhaushalte nach Nr. 5 von den Privathaushalten nach Nr. 4.

Lfd. Nr. 7, 8 und 9

Die Zahl der Wohnungen ergibt sich aus der Summe der Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.

Lfd. Nr. 10, 11 und 12

Die Zahl der verfügbaren Wohnungen ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen verringert um die Zahl der Freizeitwohnungen und Zweitwohnungen (2,8 % nach ILS Komponentenmodell) sowie einer Fluktuationsreserve von 1% (modifiziert nach ILS Komponentenmodell).

Lfd. Nr. 13

Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfragenden Haushalte aus Nr. 6 und den Verfügbaren Wohnungen aus Nr. 9. Da potenzielle Fehlerquellen sowohl in der Haushaltsgenerierung als auch bei der Zahl der verfügbaren Wohnungen liegen, fließt der rechnerische Nachholbedarf nur zu einem Drittel in die Berechnung ein. Diese Annahme wird auch durch die Tatsache gestützt, dass ein struktureller Wohnungsmangel in den letzten Jahren nicht mehr feststellbar ist.

Lfd. Nr. 14

Der Neubedarf ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfragenden Haushalte im Basisjahr und im Zieljahr der Prognose. Negative Neubedarfe, die sich aus sinkenden Haushaltszahlen ergeben, werden dabei mit dem Nachholbedarf aus Nr. 13 verrechnet.

Lfd. Nr. 15

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus der notwendigen Bestandserneuerung. Hier wird gemäß des ILS Komponentenmodells davon ausgegangen, dass jährlich 0,3% des Bestandes erneuert werden.

Lfd. Nr. 16

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich auch in Zukunft die individuelle Wohnfläche pro Einwohner vergrößern wird. Ein Großteil dieses Mehrbedarfes an Fläche wird durch die in Nr. 3 zu Grunde gelegte Verkleinerung der Haushaltszahlen im Zieljahr der Prognose abgedeckt. Sollte sich trotz dieses Effektes die rechnerische durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im Zieljahr unterhalb des prognostizierten Durchschnittswertes für NRW liegen greift der verbleibenden Auflockerungsbedarf, der sich aus einer Angleichung der Wohnflächenanteile an die Durchschnittswerte des Landes ergibt. Ansonsten bleibt er bei 0

Lfd. Nr. 17

Aus der Summe der Komponenten Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf ergibt sich der Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen

Lfd. Nr. 18

Ein Teil der errechneten Bedarfe lässt sich im Bestand decken, sog. Innenentwicklungspotenziale. Dabei wird gemäß ILS Komponentenmodell davon ausgegangen, dass sich Nachhol-, Neubedarfe und der verbleibende Auflockerungsbedarf zu 10% im Bestand abdecken lassen. Für den Ersatzbedarf wird eine Quote von 50% angenommen.

Lfd. Nr. 19

Der Flächenrelevante Wohnungsbedarf ergibt sich aus dem Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen aus Nr. 17 abzüglich der Innenentwicklungspotenziale aus Nr. 18.

Lfd. Nr. 21

Die Umrechnung von Wohneinheiten in Flächen erfolgt über den Faktor der ortsspezifischen Siedlungsdichte. Diese ergibt sich aus den Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro ha Katasterfläche Gebäude und Freifläche Wohnen. Gemäß des Ziels einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird von einer jährlichen Steigerung der Siedlungsdichte zum Zieljahr der Prognose um 0,2 WE/ha ausgegangen.

Lfd. Nr. 22

Der Nettowohnbaulandbedarf ergibt sich aus der Division des Flächenrelevanten Wohnungsbedarfs aus Nr. 19 und der ortsspezifischen Siedlungsdichte aus Nr. 21

Lfd. Nr. 23 und 24

Um auf den tatsächlichen Bruttowohnlandbedarf im FNP zu gelangen, wird zu dem in Nr. 22 ermittelten Nettowohnbaulandbedarf ein paschaler Aufschlag von 30% für Erschließungsflächen hinzugerechnet.