

## **Fortschreibung der Methode zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen**

### **1) Einführung**

Nach den landesplanerischen Zielen hat die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in den Regionalplänen bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu.

Aufgrund der demografischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung und dem Ziel, die methodisch unterschiedlichen Vorgehensweisen in den Planungsregionen zu vereinheitlichen, hat die Staatskanzlei NRW als Landesplanungsbehörde bereits im März 2011 ein entsprechendes Gutachten bei der RWTH Aachen (Prof. Vallée) in Auftrag gegeben, welches durch mehrere Arbeitskreise begleitet wurde (RWTH Aachen -Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) - „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen in Regionalplänen“, Abschlussbericht Oktober 2012). Auf Grundlage der vom Gutachter empfohlenen methodischen Ansätze soll eine sachgerechte Methode zur künftigen Bedarfsberechnung entwickelt werden. Die Staatskanzlei hat sich nach eingehender Diskussion des Gutachtens darauf beschränkt, auf dieser Grundlage einige wesentliche Eckpunkte für das zukünftige methodische Vorgehen aufzuzeigen (s. Internetseite der Landesregierung \ Landesplanung).

Um eine praktikable Arbeitsgrundlage zu erhalten, hat die BR Arnsberg ein Berechnungsmodell entworfen, welches die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen des ISB-Gutachtens aufgreift, die Eckpunkte der Staatskanzlei beachtet und den Erfordernissen des südwestfälischen Raumes Rechnung trägt. Die Planungsregion Südwestfalen ist gekennzeichnet durch ein Überangebot an Wohnungen (Zensus 2011). Nach wie vor findet allerdings Neubau auch auf bisher noch baulich ungenutzten Flächen in einem bedeutenden Umfang statt. Es ist davon auszugehen, dass Angebot und Nachfrage nicht mehr übereinstimmen, d.h. insbesondere eine Sanierung des Wohnungsbestandes hin zu marktgängigen

Standards nur schleppend vorankommt. Zudem ist eine Haltung der Eigentümer zu beobachten, den Wohnraum (vielfach Einliegerwohnungen) mangels Rentabilität bzw. wegen überhöhter Gewinnerwartungen im ländlichen Raum nicht mehr zum Verkauf oder zur Vermietung anzubieten. Darüber hinaus bezieht sich ein Teil der Wohnraum-Nachfrage auf Neubauten „auf der grünen Wiese“, bzw. Baugrundstücke am Ortsrand. Auch diese Gegebenheiten der Planungsregion gilt es zu berücksichtigen. Nachfolgend wird das zukünftige Arnsberger Vorgehen erläutert.

## **2) Methoden-Vorschlag der Bezirksregierung für die Berechnung des Bedarfs an Wohnbauflächen**

Das ILS-Komponentenmodell zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes, welches in Arnsberg bisher zur Anwendung kam, ging davon aus, dass der Anzahl der Haushalte eine entsprechende Anzahl an Wohnungen gegenüberstehen muss, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt herzustellen. Auf diese Weise sollten die Verhältnisse der Wohnungsmärkte zum Zeitpunkt der Bedarfsermittlung, insbesondere ggf. vorhandene aktuelle Angebotsengpässe quantifiziert werden. Diese Komponente soll zukünftig entfallen. Stattdessen ist eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes vorgesehen, welche zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt beitragen soll. Dem gegenüber stehen zukünftig allerdings die vorhandenen Leerstände, welche im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt wurden. Diese werden zu 50 % abgezogen.

Daneben berücksichtigte das ILS-Modell die Komponente „Auflockerungsbedarf“, welche davon ausgeht, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner künftig weiter ansteigt, bzw. die Anzahl der Personen je Haushalt weiter abnimmt. Auf Grund des absehbaren Endes dieser Entwicklung (steigende Bewirtschaftungskosten) wurde der „Auflockerungsbedarf“ schon im bestehenden Arnsberger Modell bis 2025 auf Null zurückgeführt. Diese Komponente entfällt nun im Rahmen der Methodenüberarbeitung.

Darüber hinaus wurden im ILS-Modell die Komponenten „Neubedarf“ (Zu- bzw. Abnahme der Privathaushalte) und „Ersatzbedarf“ (Ersatz für Abbruch, Zusammenlegung und Umnutzung) berechnet und es erfolgte ein Abschlag für Bauen im Bestand. Die Komponenten „Neubedarf“ und „Ersatzbedarf“ bilden zukünftig den Kern der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung. Der Gesamtbedarf einer Gemeinde darf zudem nicht niedriger als 50 % des Ersatzbedarfes liegen, damit ein gewisser Handlungsspielraum gewahrt bleibt.

Die Methodenüberarbeitung für die Berechnung von Wohnbauflächen in Südwestfalen wird durch die nachfolgenden Stichpunkte skizziert (Rechenweg mit Beispielen s. Anlage):

- Verzicht auf Nachhol- und Auflockerungsbedarf
- Fluktuationsreserve: 3% des Wohnungsbestandes
- Wohnungsleerstand: Wird als negativer Wert zu 50% verrechnet
- Neubedarf: Vergleich Anzahl der Haushalte zu Beginn und zum Ende des Planungszeitraumes, Berücksichtigung negativen Neubedarfes zu 50%
- Ersatzbedarf: 0,2% des Wohnungsbestandes pro Jahr für Abriss, Zusammenlegung und Umnutzung von Wohnungen
- Grundbedarf (Mindestbedarf): 50% des Ersatzbedarfes sofern die Summe der Komponenten einen niedrigeren Wert ergibt
- Verzicht auf einen Abschlag für Bauen im Bestand
- Umrechnung Wohneinheiten in Fläche anhand der Siedlungsdichte (20, 30 oder 40 WE/ha)
- Regionalplan: 20 % Planungszuschlag auf die Summe der Komponenten bzw. den Grundbedarf zur Ermittlung des ASB-Bedarfes (Wohnen).

Dieser Methodenvorschlag entspricht im Wesentlichen den Gutachterempfehlungen und den Hinweisen der Staatskanzlei. Auf Grund der regionalen Gegebenheiten in Südwestfalen weist die überarbeitete Methode folgende Besonderheiten bzw. Konkretisierungen auf:

- Die Haushaltsprognose von IT.NRW, welche Ergebnisse auf Kreisebene liefert, wird - wie bisher - auf Gemeindeebene durch eine Analyse der Haushaltsentwicklung anhand der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Altersstruktur ersetzt. Dieses Vorgehen vermeidet, dass ein Schlüssel für die Verteilung der IT.NRW-Zahlen von der Kreis- auf die Gemeindeebene gefunden werden muss.
- Hinsichtlich der Negativkomponente „Leerstand“, aber auch bei einem negativen Neubedarf, erfolgt - wie bisher - eine Anrechnung nur zu 50 %. Dies ist der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage speziell im ländlichen Raum (geringe Rentabilität, hoher Anteil Einliegerwohnungen, andererseits hohe Ansprüche hinsichtlich Lage, Ausstattung und Energieeffizienz) geschuldet.