

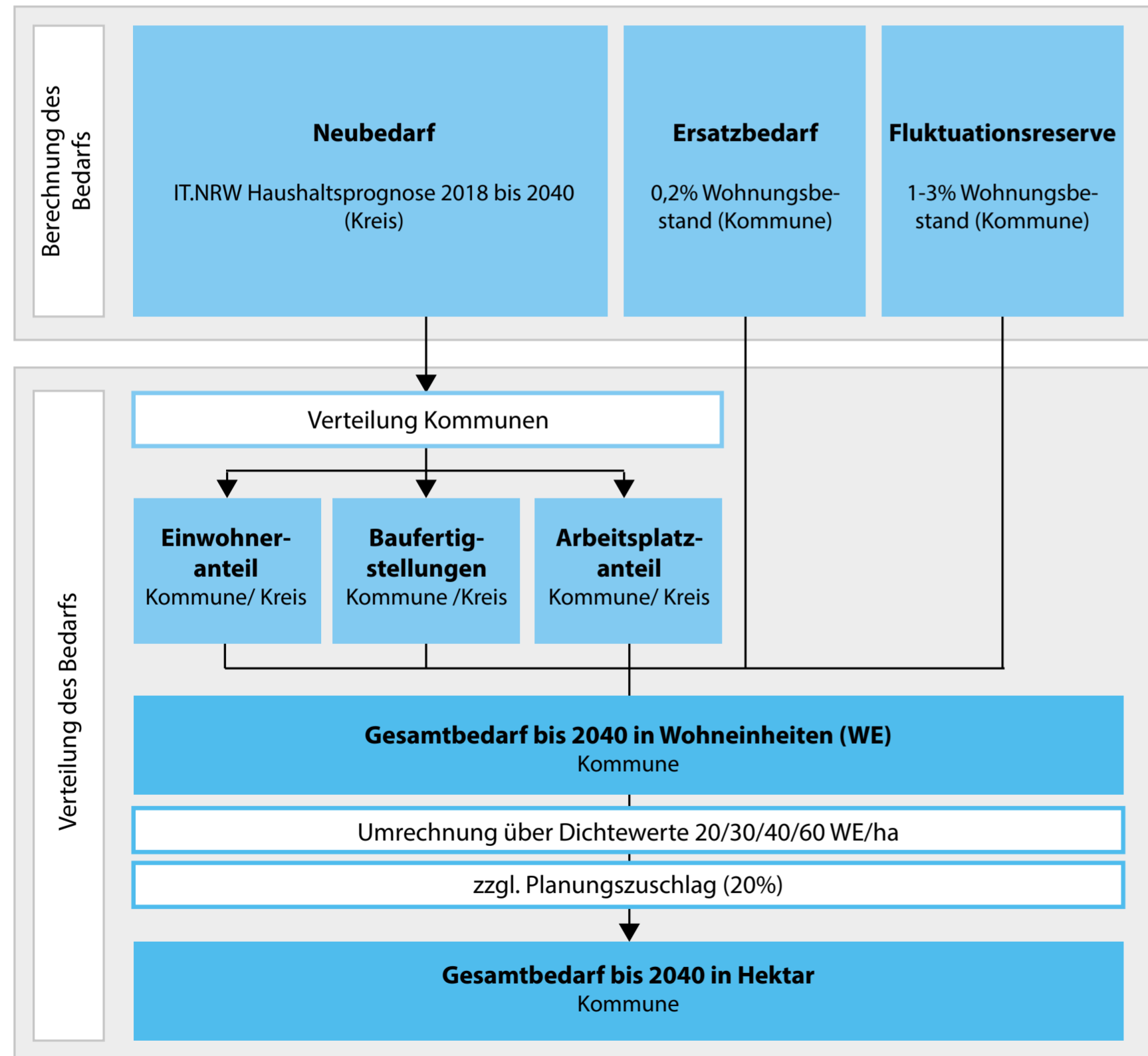
# Wohnflächenbedarfsberechnung für die Überarbeitung des Regionalplanes Köln

Für die Überarbeitung des Regionalplanes Köln ist die Neuabgrenzung der Regionalplandarstellung „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ (ASB) erforderlich. Gemäß des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen vom 08.02.2017 (LEP) sind in Regionalplänen bedarfsgerecht ASB darzustellen

ASB werden durch eine Vielzahl von Nutzungen beansprucht, sie sind insbesondere geprägt durch Wohnnutzungen, aber auch durch soziale Infrastruktur und nicht störendes Gewerbe. Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der ASB, richtet sich verbindlich nach Ziel 6-1.1 und den zugehörigen Erläuterungen des LEP.

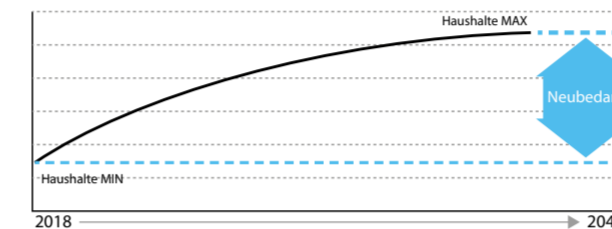
Folgendes Ablaufschema gibt die Bedarfsermittlung wieder:

Wohnflächenbedarfe



## Bedarfsermittlungsmethode Bereich Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen setzt sich grundsätzlich zusammen aus den Komponenten Neubedarf, Ersatzbedarf und der Fluktuationsreserve.



### Komponente I Neubedarf

Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Zahl der Haushalte über einen Prognosezeitraum zwischen 2018 und 2040, die durch IT.NRW im Herbst 2018 zur Verfügung gestellt wurde. Über Zuwachs oder Abnahme lässt sich die Zahl der benötigten Wohneinheiten ermitteln.

### Komponente II Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf ist der Bedarf für dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehende Wohneinheiten. Gründe sind beispielsweise die Zusammenlegung von Wohnungen, oder eine durch Abriss oder gewerbliche Umnutzung bedingte fehlende Verfügbarkeit für Wohnzwecke. Für den Regierungsbezirk Köln werden 0,2 % des Wohnungsbestandes p. a. für den Ersatzbedarf angesetzt.

### Komponente III Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve soll ein ausreichendes Wohnungsangebot für Um- bzw. Zuzugswillige gewährleisten. Sie beträgt für die Kommunen im Regierungsbezirk Köln 1,5% des Wohnungsbestandes.

## Verteilung des Bedarfs

Für den Ersatzbedarf und die Fluktuationsreserve liegen kommunalscharfe Daten vor, hier ist eine weitere Umverteilung nicht erforderlich. Die IT.NRW Prognose der Haushaltszahlen liegen für den Regierungsbezirk Köln nur für die Kreise und kreisfreien Städte vor. Daher werden sie über ein Verteilmodell gleichmäßig über drei Säulen auf die jeweils kreisangehörigen Kommunen verteilt. Für die kreisfreien Städte ist dies nicht erforderlich.

### Einwohner

Die erste Säule der Verteilung ist der Anteil der kommunalen Einwohner an der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Kreises zum 31.12.2017 gemäß der Statistik von IT.NRW.

### Baufertigstellungen

Eine dritte Säule sind die Baufertigstellungen aus den Jahren 2008-2017 (IT.NRW). Über den Anteil der jeweiligen Kommune an den gesamten Baufertigstellungen im entsprechenden Kreis wird ein weiteres Drittel des Neubedarfs verteilt.

### Arbeitsplatzanteil

Der Anteil einer Kommune an der Zahl der Arbeitsplätze im Kreis zum 31.12.2017 bildet die zweite Säule der Verteilung des Neubedarfs. Sie wird von der Arbeitsagentur zur Verfügung gestellt.

## Umrechnung in Fläche

Für alle Kommunen im Regierungsbezirk wurde die Siedlungsdichte ermittelt. Diese gibt an, wie viele Einwohner (IT.NRW) auf einem km<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche (IT.NRW) leben.

Die Kommunen im Regierungsbezirk Köln werden gemäß ihrer Siedlungsdichte in die Kategorien metropol, hoch verdichtet, verdichtet und gering verdichtet eingeteilt. Gemäß diesen Siedlungsstrukturtypen erfolgt die Umrechnung von Wohneinheiten (WE) in Hektar Fläche (ha) über die Zielwerte von 60 WE/ha, 40 WE/ha, 30 WE/ha und 20 WE/ha.

Zusätzlich erhält jede Kommune einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von 20%.