

# Entwicklungsplan Wohnbauflächen

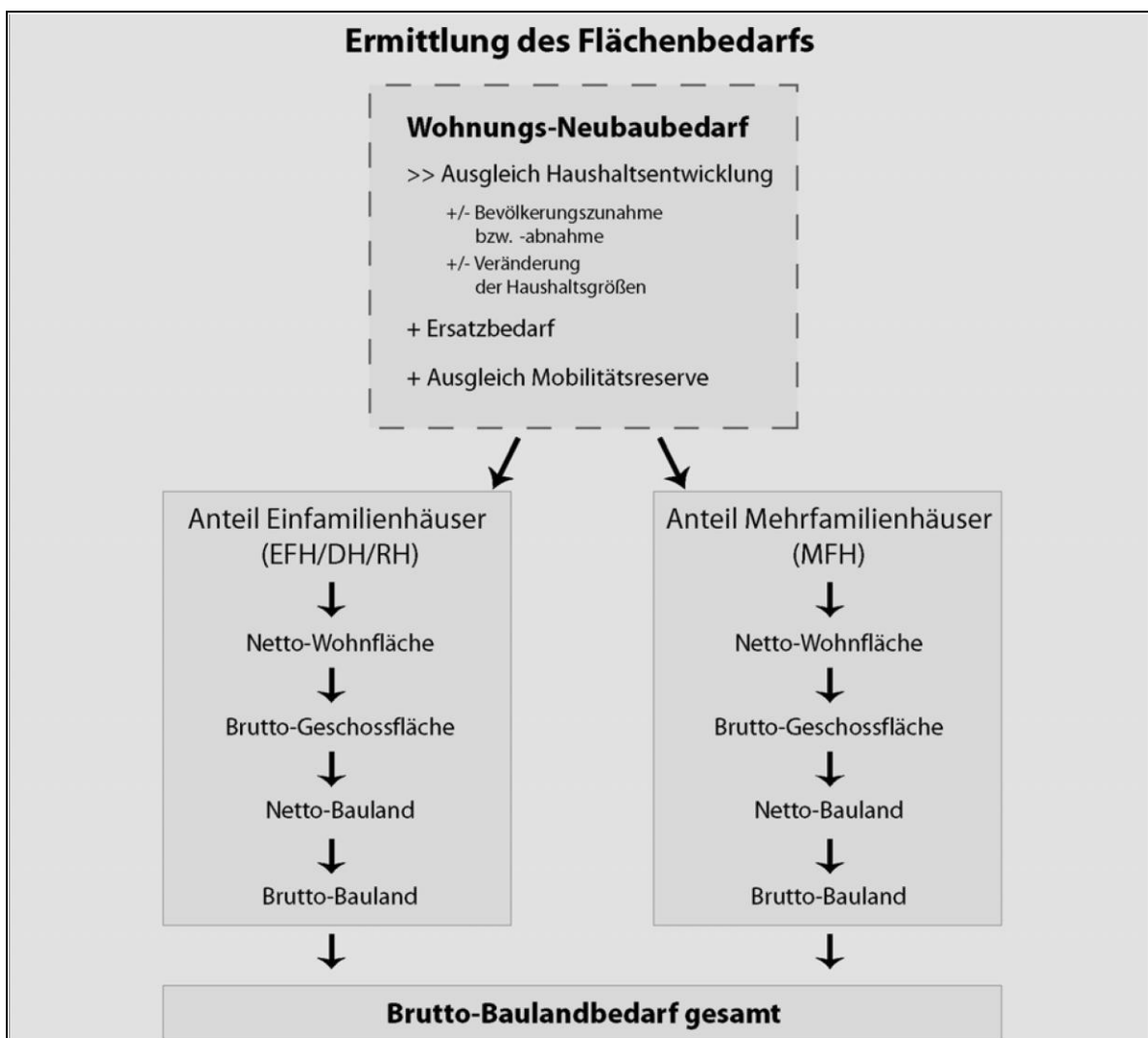
## Anlage 1: Zusammenfassung der Bedarfsprognose Wohnbauflächenbedarf

### Vorbemerkung

Mit Hilfe der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Stadtregion soll der künftige Bedarf an Wohnbauland bis 2020 in der Gesamtregion abgeschätzt werden.

Der Flächenbedarf wird in zwei Schritten ermittelt:

1. Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum 2020, um den Wohnungs-Neubaubedarf in Wohneinheiten zu ermitteln.
2. Auf dieser Grundlage wird der Flächenbedarf ermittelt, der zur Unterbringung der Wohneinheiten benötigt wird.



Methodik der Ermittlung des Flächenbedarfs

## Kenndaten

### *Wohnungsbestand 12/2006*

Daten des Statistikamtes Nord und Statistik der Stadt Elmshorn

### *Bevölkerungsentwicklung bis 2020*

- Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen zwischen 1995 und 2007 anhand von Daten des Statistikamtes Nord
- Auswertung verschiedener Bevölkerungsprognosen (11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Schleswig-Holstein, Prognose der Bertelsmann-Stiftung, Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Elmshorn, Kleinräumige Bevölkerungsprognose Dithmarschen-Steinburg (Dipl.-Ing. Jens Rümenapp))
- Beachtung verschiedener Einflussfaktoren und Trends auf die Bevölkerungsentwicklung
- Annahme eines Bevölkerungswachstums bis 2020 in den Umlandgemeinden zwischen 1,5 und 2,5%, in der Stadt Elmshorn zwischen 0 und 1,24%.

	Untere Variante	Obere Variante
<b>Stadt Elmshorn</b>		
Bevölkerung 2007	48.200	
Relatives Wachstum	0 %	1,24 %
Bevölkerung 2020	48.200	48.800
Absolutes Wachstum	0	600
<b>Gemeinden im Amt Horst</b>		
Bevölkerung 2007	7.739	
Relatives Wachstum	1,5 %	2,5 %
Bevölkerung 2020	7.855	7.932
Absolutes Wachstum	117	193
<b>Gemeinden im Amt Elmshorn-Land + Bokholt-Hanredder</b>		
Bevölkerung 2007	12.938	
Relatives Wachstum	1,5 %	2,5 %
Bevölkerung 2020	13.132	13.261
Absolutes Wachstum	194	323
<b>Stadtregion Elmshorn</b>		
Absolutes Wachstum	311	1.116

**Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 in der Stadtregion Elmshorn**

### *Haushaltsgrößen*

Einwohner pro Haushalt im Jahr 2020: Errechnung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2020 durch exponentielle Regression auf Basis der Haushaltsgrößen zwischen 1995 und 2007 (Umlandgemeinden) und Angaben aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Elmshorn.

### **Wohnungsneubaubedarf**

#### *Neubaubedarf durch Veränderung der Haushaltsgrößen*

Durch abnehmende Haushaltsgrößen werden im Jahr 2020 bei gleichbleibender Bevölkerung mehr Wohneinheiten benötigt, als im Jahr 2007.

Berechnung:

Differenz aus der Bevölkerung 2007 geteilt durch die Haushaltsgröße 2020 und der Haushaltszahl (Wohnungsbestand) 2007

### **Neubaubedarf durch Bevölkerungsentwicklung**

Die Veränderung der Haushaltszahlen ist abhängig von der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung bis 2020.

Berechnung:

Saldo der Einwohnerentwicklung zwischen 2007 und 2020 geteilt durch die Haushaltsgröße 2020

### **Ersatzbedarf**

- Für die Stadt Elmshorn wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 0,25% des Wohnungsbestands entfallen und ersetzt werden müssen.
- Für den ländlichen Zentralort Horst wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 0,2 % des Wohnungsbestandes entfallen und ersetzt werden müssen.
- Für alle weiteren Gemeinden wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 0,1% des Wohnungsbestands entfallen und ersetzt werden müssen.

### **Mobilitätsreserve**

- Für die Stadt Elmshorn wird von einer bedarfsgerechten Mobilitätsreserve in Höhe von 2,5% des Wohnungsbestands bzw. Wohnungsbedarfs ausgegangen.
- Für alle weiteren Gemeinden wird von einer bedarfsgerechten Mobilitätsreserve in Höhe von 1% des Wohnungsbestands bzw. Wohnungsbedarfs ausgegangen.

### **Ermittlung des Flächenbedarfs**

#### ***Differenzierung des Wohnungsneubaubedarfs nach Wohnungstypen (EFH/DH/RH vs. MFH)***

- Elmshorn: 60% EFH und 40% MFH
- Horst: 90% EFH und 10% MFH
- Umlandgemeinden: 100% EFH

#### ***Annahmen zu den durchschnittlichen Wohnungs- bzw. Hausgrößen (Bruttogeschossfläche)***

- durchschnittliche Einfamilienhäuser
  - Neubauwohnfläche: 120 qm
  - Brutto-Geschossfläche: 140 qm
- durchschnittliche Eigentums- und Mietwohnungen
  - Neubauwohnfläche: 85 qm
  - Brutto-Geschossfläche: 105 qm

#### ***Annahmen zum Netto-Baulandbedarf (Geschossflächenzahl)***

- Einfamilienhäuser
  - Elmshorn: GFZ = 0,5
  - Horst: GFZ = 0,3

- Umlandgemeinden: GFZ = 0,25
- Eigentums- und Mietwohnungen
  - Elmshorn: GFZ = 0,7
  - Horst: GFZ = 0,5

(Für einen Wohnungsneubaubedarf von 5 WE (500qm BGF) wird ein Netto-Baulandbedarf von (500qm / 5 \* 10) 1.000qm angenommen)

### Berechnung des Brutto-Baulandbedarfs

Das Verhältnis von Netto-Bauland zu Bruttobauland wird als Durchschnittswert mit 1:1,3 angenommen.

(Für einen Netto-Baulandbedarf von 10.000 qm wird ein Bruttobaulandbedarf von 13.000 qm angenommen)

### Innenentwicklung

Die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinden wurden pauschal mit 0,2% per anno des Wohnungsbestandes veranschlagt. Aus den Wohneinheiten, die in Innenentwicklung realisiert werden können, wird identisch wie bei der Berechnung des Bruttobaulandes das Innenentwicklungspotenzial in ha errechnet.

Der pauschale Berechnungsansatz soll so bald wie möglich durch empirisch ermittelte Werte ersetzt werden. Dafür werden zurzeit exemplarisch die Potenziale in Horst und in Seester-mühe ermittelt.

### Flächenbedarfsschätzung

#### Wohnungsneubaubedarf

untere Variante

		Gesamte Stadtregion
Kenndaten	Einwohner 2007	68.888
	Wohnungsbestand 2006 (Elmshorn: 2007)	31.867
	Einwohner 2020 (Saldo) Elmshorn: +0% Umland: +1,5%	310
	Haushaltsentwicklung durch Veränderung der Haushaltsgrößen (Tab. )	1.613
	Haushaltsentwicklung durch Bevölkerungsentwicklung	141
	Haushaltsentwicklung bis 2020 (Summe)	1.754
WE-Bedarfe	Neubedarf WE durch Haushaltsentwicklung	1.754
	Ersatzbedarf WE (13 Jahre) Elmshorn: 0,25% Horst: 0,2% Umland: 0,1% des Wohnungsbestands p.a.	896
	Mobilitätsreserve WE Elmshorn: 2,5% Umland: 1% des Wohnungsbestands	668
	<b>Wohnungsneubaubedarf gesamt</b>	<b>3.317</b>

obere Variante

		Gesamte Stadtregion
Kenndaten	Einwohner 2007	68.888
	Wohnungsbestand 2006 (Elmshorn: 2007)	31.867
	Einwohner 2020 (Saldo) Elmshorn: +1,24% (600 EW) Umland: +2,5%	1.117
	Haushaltsentwicklung durch Veränderung der Haushaltsgrößen (Tab. )	1.613
	Haushaltsentwicklung durch Bevölkerungsentwicklung	534
	Haushaltsentwicklung bis 2020 (Summe)	2.148
WE-Bedarfe	Neubedarf WE durch Haushaltsentwicklung	2.148
	Ersatzbedarf WE (13 Jahre) Elmshorn: 0,25% Horst: 0,2% Umland: 0,1% des Wohnungsbestands p.a.	896
	Mobilitätsreserve WE Elmshorn: 2,5% Umland: 1% des Wohnungsbestands	668
	<b>Wohnungsneubaubedarf gesamt</b>	<b>3.711</b>

### Flächenbaubedarf für den Wohnungsneubau

		Gesamte Stadtregion
Wohnungsneubaubedarf gesamt (Übertrag)		3.317
davon als EFH/DH/RH Elmshorn: 60% Horst: 90% Umland: 100%	WE (EFH/DH/RH)	2.415
	Wohnfläche EFH/DH/RH (120 qm je WE) in qm	289.776
	BGF EFH/DH/RH (140 qm je WE) in qm	338.072
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,5 (Elmshorn), 0,3 (Horst) bzw. 0,25 (Umland) in qm	960.680
	Brutto-Wohnbaulandbedarf in qm, bei Relation Netto- zu Bruttobl. = 1 : 1,3	1.248.884
davon als MFH Elmshorn: 40% Horst: 10%	WE (MFH)	902
	Wohnfläche MFH (85 qm je WE) in qm	76.687
	BGF EFH/DH/RH (105 qm je WE) in qm	94.731
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,7 (Elmshorn), 0,5 (Horst) in qm	137.142
	Brutto-Wohnbaulandbedarf in qm, bei Relation Netto- zu Bruttobl. = 1 : 1,3	178.285
<b>Bruttobaulandbedarf gesamt in ha</b>	<b>142,8</b>	

		Gesamte Stadtregion
Wohnungsneubaubedarf gesamt (Übertrag)		3.711
davon als EFH/DH/RH Elmshorn: 60% Horst: 90% Umland: 100%	WE (EFH/DH/RH)	2.686
	Wohnfläche EFH/DH/RH (120 qm je WE) in qm	322.368
	BGF EFH/DH/RH (140 qm je WE) in qm	376.096
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,5 (Elmshorn), 0,3 (Horst) bzw. 0,25 (Umland) in qm	1.060.360
	Brutto-Wohnbaulandbedarf in qm, bei Relation Netto- zu Bruttobl. = 1 : 1,3	1.378.468
davon als MFH Elmshorn: 40% Horst: 10%	WE (MFH)	1.025
	Wohnfläche MFH (85 qm je WE) in qm	87.091
	BGF EFH/DH/RH (105 qm je WE) in qm	107.583
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,7 (Elmshorn), 0,5 (Horst) in qm	155.646
	Brutto-Wohnbaulandbedarf in qm, bei Relation Netto- zu Bruttobl. = 1 : 1,3	202.340
<b>Bruttobaulandbedarf gesamt in ha</b>	<b>158,0</b>	

### Vergleich zwischen Bedarf und Potenzial

		Gesamte Stadtregion
<b>Bruttobaulandbedarf</b>		<b>142,8</b>
<b>Bauflächenpotentiale (Wohn- und gemisc</b>		<b>220</b>
Innen-entwicklung s- potentiale	Pauschal p.a. 0,2 % des Bestandes, Flächen in ha (Berechnung identisch wie Berechnung Bruttobaulandbedarf)	33,2
<b>Bauflächenpotentiale (Wohn- und gemisc</b>		<b>253,2</b>
<b>Überhang</b>		<b>110,4</b>

		Gesamte Stadtregion
<b>Bruttobaulandbedarf</b>		<b>158,0</b>
<b>Bauflächenpotentiale (Wohn- und gemisc</b>		<b>220</b>
Innen-entwicklung s- potentiale	Pauschal p.a. 0,2 % des Bestandes, Flächen in ha (Berechnung identisch wie Berechnung Bruttobaulandbedarf)	33,2
<b>Bauflächenpotentiale (Wohn- und gemisc</b>		<b>253,2</b>
<b>Überhang</b>		<b>95,2</b>

Dem errechneten Wohnbauflächenbedarf zwischen 142,8 und 158 ha bis 2020 stehen Entwicklungspotenziale in Höhe von rund 220 ha im Außenbereich gegenüber. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale von rund 33 ha. Es besteht also ein Überhang an Entwicklungspotentialen.