



Stadt Netphen
Bereich II/2: Stadtplanung

Städtebauliche Entwicklung in Netphen

Standortanalyse Wohnen

Stand September 2010



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IN NETPHEN

STANDORTANALYSE WOHNEN

Unter dieser Überschrift sollen im Folgenden die in Netphen vorzufindenden Strukturen und Eckpunkte sowie die Indikatoren für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt werden.

Zunächst wird auf die Eckdaten der demografischen Entwicklung eingegangen, da diese die Wohnlandschaft in Zukunft wesentlich prägen werden.

Sodann wird der Gebäudebestand dahingehend untersucht, ob und wenn ja, Leerstände in den Ortsteilen festzustellen sind. Im Weiteren wird darauf eingegangen, wie sich die Situation in den Ortsteilen zum Thema Leerstände entwickeln könnte. Es wird dargestellt, wie viele Gebäude in den Ortsteilen ausschließlich mit Personen ab 65 Jahren bewohnt werden.

Anschließend wird eingehend die Situation der bisher nicht bebauten Grundstücke in den Ortsteilen, der Baulücken, in den Ortsteilen dargestellt.

Abschließend folgt eine Betrachtung der Bautätigkeit und der Bedarfe.

Auf eine Darstellung der in Netphen vorzufindenden potenziellen Wohnbauflächen im Außenbereich wird verzichtet, da dies bereits in der Vergangenheit zum Beispiel mit den Vorlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (49/2005) und Wohnbauflächenentwicklung in Netphen (Vorlage 193/2007) ausführlich erfolgt ist. Zusammenfassend lässt sich danach feststellen, dass der Flächennutzungsplan für die Stadt Netphen nach Rücknahme aber auch nach Abrundungen, die im zurzeit anstehenden Aufstellungsverfahren eingearbeitet werden, insgesamt Reserven von 105 ha für das Stadtgebiet Netphen vorsieht. Diese Reserveflächen verteilen sich auf alle Ortsteile der Stadt Netphen. Im Bedarfsfall ist genügend Potenzial vorhanden, um neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Die vorgelegte Standortuntersuchung stellt aus Datenschutzgründen beispielsweise die Frage der Leerstände von Wohnhäusern aber auch die Darstellung der Baulücken nur ortsteilweise und nicht grundstücksscharf vor. Natürlich liegen alle Daten pro Ortsteil vor und können bei Bedarf einzeln aufgezeigt und aufgearbeitet werden.



1. Indikatoren für eine wohnbauliche Entwicklung

Die Zahlen und Berechnungen basieren auf den Grundlagen und Ermittlungen der Bertelsmann Stiftung, des Landesbetriebes Information und Technik, der Kommunalen Datenzentrale Westfalen-Süd und beziehen sich überwiegend auf das Jahr 2008.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

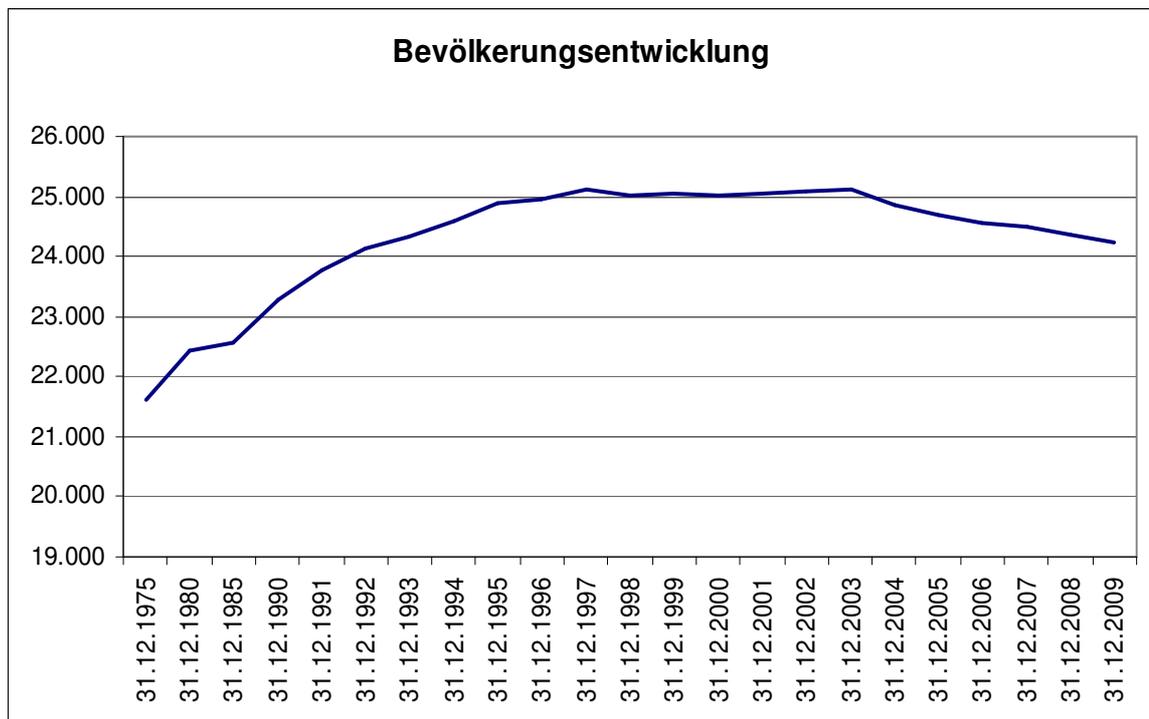


Diagramm 1: Bevölkerungsfortschreibung

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Die Statistik zeigt, dass seit 1995 bis zum 31.12.2003 eine Steigerung der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist.

Der Blick auf die letzten sechs Jahre des Diagramms verdeutlicht, dass seitdem ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen ist. Hierbei ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang von 1 % pro Jahr, bezogen auf den erfassten Zeitraum von 2003 bis 2009.

Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die zwei Faktoren Geburtenüberschuss/Sterbefallüberschuss und durch den Wanderungssaldo, also dem Unterschied zwischen Zu- und Fortzügen. Aus dem Geburtenüberschuss – das



ist die Differenz aus der Summe der geborenen und der gestorbenen Personen – resultiert die natürliche Bevölkerungsentwicklung, während der Wanderungssaldo die durch die räumliche Mobilität der Bevölkerung entstandene Veränderung kennzeichnet.

Aufgrund der Gegenüberstellung der Grundlagedaten wird deutlich, dass die Zahl der Einwohner in Netphen bis ins Jahr 2003 auf einen Stand von 25.117 gestiegen ist. Seit dem Jahr 2004 weisen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen eine negative Tendenz auf. Von einem Maximalstand im Jahr 2003 ist der Einwohnerstand auf 24.234 Einwohner im Jahr 2009 gesunken. Für das Jahr 2025 wird eine Einwohnerzahl von 23.140 prognostiziert. Da diese Prognose mit vielen Unwägbarkeiten verbunden ist, ist es nicht möglich, diese Zahlen verlässlich auf Ortsteilebene herunterzurechnen.

Die Tabelle auf Seite 4 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen. Positive Entwicklungen im Zeitraum zwischen 1999 – 2004 sind in den Ortsteilen Afholderbach, Deuz, Dreis-Tiefenbach, Eckmannshausen, Eschenbach, Irmgarteichen, Oelgershausen und Salchendorf zu erkennen.

Positive Entwicklungen in dem Zeitraum 2005 – 2009 sind demnach in Afholderbach, Beienbach, Dreis-Tiefenbach und Herzhausen zu verzeichnen.

Ein gravierender Bevölkerungsrückgang von 5 % und mehr über den Gesamtzeitraum 1999 – 2009 findet sich in Brauersdorf, Frohnhausen, Grissenbach, Hainchen, Helgersdorf, Nenkersdorf, Netphen, Sohlbach und Walpersdorf.



Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (für jeden Ortsteil)

Quelle: KDZ

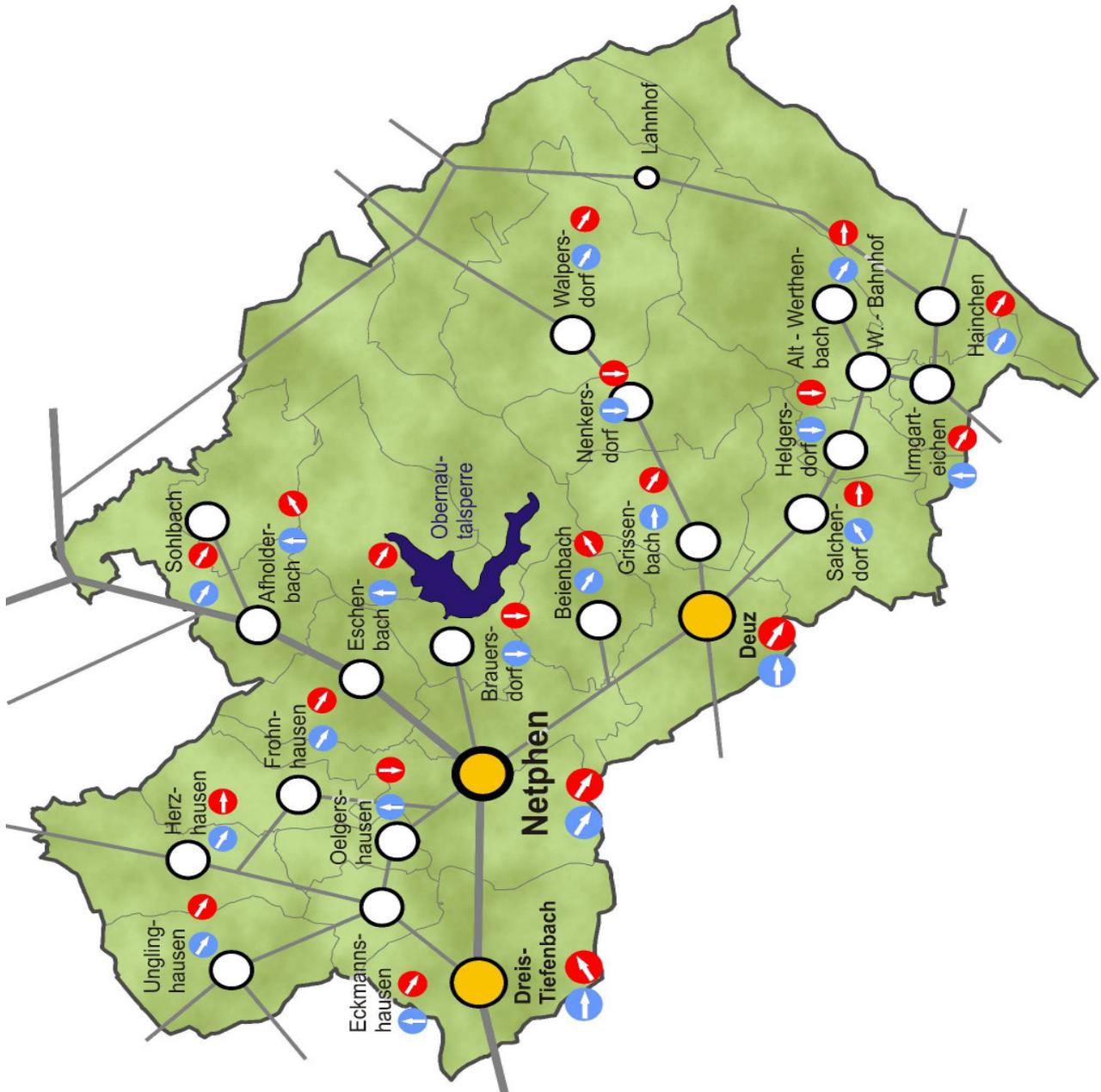
Jahr	Atholderbach	Beienbach	Brauersdorf	Deuz	Dreis-Tiefenbach	Eckmannshausen	Eschenbach	Frohhausen	Grisenbach	Hainchen	Helgersdorf	Herzhausen	Imgartreichen	Nenkersdorf	Netphen	Oelgershausen	Salchendorf	Sohlbach	Unglinghausen	Walpersdorf	Werthenbach	Stadt Netphen
1999	191	315	742	2.201	5.192	824	601	438	878	1.042	397	620	851	499	6.498	308	1.323	154	1.163	470	858	25.565
2000	191	318	720	2.227	5.158	825	593	428	875	1.003	399	618	866	487	6.539	305	1.337	145	1.165	457	841	25.497
2001	191	307	722	2.151	5.225	884	606	431	903	1.042	405	584	901	477	6.531	333	1.338	146	1.142	460	857	25.616
2002	201	314	717	2.172	5.320	881	616	417	895	1.025	399	580	912	469	6.462	339	1.322	142	1.159	454	844	25.640
2003	200	306	723	2.206	5.264	899	630	429	885	1.017	387	585	917	471	6.470	345	1.355	139	1.152	448	846	25.674
2004	206	311	693	2.219	5.192	899	638	420	874	1.018	361	590	917	468	6.417	355	1.345	147	1.138	449	816	25.473
2005	205	316	702	2.224	5.140	883	633	418	859	989	349	615	912	462	6.346	359	1.323	144	1.128	443	844	25.294
2006	206	321	668	2.223	5.120	873	637	407	838	976	348	616	925	448	6.307	361	1.343	141	1.111	441	830	25.140
2007	209	321	678	2.181	5.128	848	630	397	857	972	335	624	918	454	6.321	370	1.333	134	1.092	430	816	25.048
2008	213	324	676	2.171	5.137	857	628	392	839	969	338	625	908	455	6.223	357	1.322	144	1.089	427	831	24.925
2009	209	330	663	2.159	5.167	843	619	401	821	958	324	616	888	438	6.159	339	1.321	142	1.085	426	839	24.747
Entwicklung 1999-2004	7,9%	-1,3%	-6,6%	0,8%	0,0%	9,1%	6,2%	-4,1%	-0,5%	-2,9%	-9,1%	-4,8%	7,8%	6,2%	-1,2%	15,3%	1,7%	-4,5%	-2,1%	-4,5%	-4,9%	-0,4%
Entwicklung 2005-2009	2,0%	4,4%	-5,6%	-2,9%	0,5%	-4,5%	-2,2%	-4,1%	-4,4%	-3,1%	-7,2%	0,2%	-2,6%	-5,2%	-2,9%	-5,6%	-0,2%	-1,4%	-3,8%	-3,8%	-0,6%	-2,2%
Entwicklung gesamt	9,4%	4,8%	-10,6%	-1,9%	-0,5%	2,3%	3,0%	-8,4%	-6,5%	-8,1%	-18,4%	-0,6%	4,3%	-12,2%	-5,2%	10,1%	-0,2%	-7,8%	-6,7%	-9,4%	-2,2%	-3,2%

Negative Bevölkerungsentwicklung bis -5 %
Negative Bevölkerungsentwicklung > -5%
Positive Bevölkerungsentwicklung



Legende:

- Orte größer als 2.000 Einwohner
- Orte kleiner als 2.000 Einwohner
- Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2005-2009
- Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1999-2004
- ↑ Ort mit stark wachsender Bevölkerung über + 5,0%
- ↗ Ort mit wachsender Bevölkerung von +1,0% bis 5,0%
- ↑ Ort mit stagnierender Bevölkerung von -1,0% bis 1,0 %
- ↘ Ort mit sinkender Bevölkerung von -1,0% bis -5%
- ↓ Ort mit stark sinkender Bevölkerung ab -5%



Zusammenstellung: Stand 07/2010

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

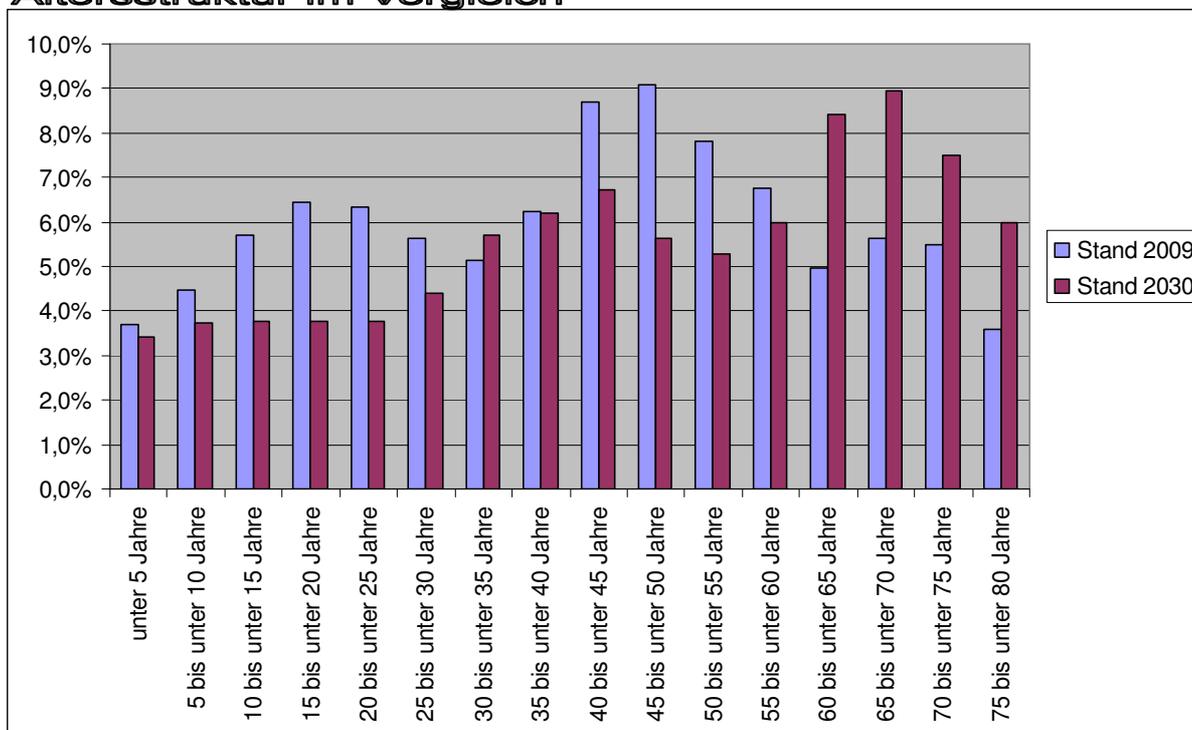


Die Grafik auf der vorherigen Seite zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den zwei Zeitphasen, schematisch und zusammengefasst nach folgenden Kriterien:

- Orte mit stark wachsender Bevölkerung ab 5 %
- Orte mit wachsender Bevölkerung von 1 % bis 5 %
- Orte mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung zwischen 1 % und – 1 %
- Orte mit sinkender Bevölkerung von – 1 % bis – 5 %
- Orte mit stark sinkender Bevölkerung ab – 5 %

1.2 Durchschnittsalter

Altersstruktur Im Vergleich



Das Durchschnittsalter in der Stadt Netphen liegt bei 42,6 Jahren, für das Jahr 2025 wird ein Durchschnittsalter von 47,1 Jahren prognostiziert. Im Jahr 2003 wurde noch ein Durchschnittsalter von 40,4 Jahren ermittelt. Für den Zeitraum von sechs Jahren ist eine Steigerung um 5,4 % festzustellen.

Der Vergleich mit den Nachbargemeinden zeigt, dass lediglich in Burbach ein niedrigeres Durchschnittsalter mit 41,8 Jahren gegeben ist. Die Prognose für das Jahr 2025 zeigt aber, dass die Überalterungsentwicklung im Stadtgebiet Netphen schneller voran schreitet. Beispielsweise wird sowohl in Erndtebrück (45,3) als



auch in Burbach (45,3) und Neunkirchen (46,2) ein niedrigeres Durchschnittsalter für 2025 voraus berechnet. Das liegt daran, dass für Netphen ein sehr niedriger Fertilitätsindex (prozentuale Abweichung der Geburten pro Frau zwischen 15 und 45 Jahren) von – 4 % ermittelt wurde. Für die Nachbargemeinden liegt dieser Index zwischen 4 % und 19 %. Der Anteil der Frauen an den 20 – 34-jährigen Personen beträgt für Netphen 48 %. Nur in Wilnsdorf liegt dieser mit 49,8 % höher. Der niedrigste Wert ist in Burbach mit 46,3 % ermittelt worden.

1.3 Wanderungsbewegung

Im Jahr 2003 konnte die Stadt Netphen eine positive Familienwanderungsbewegung von 1,7 Personen je 1.000 Einwohnern verzeichnen. Absolut ausgedrückt bedeutet das einen Zuzug von etwa 48 Personen. Für das Jahr 2008 ist eine negative Familienwanderungsbewegung von – 1,7 Personen je 1.000 Einwohner dargestellt. Daraus ergibt sich eine Abwanderung von etwa 41 Personen.

Im Vergleich dazu weisen die Nachbargemeinden Hilchenbach eine niedrige negative Familienwanderungsbewegung von – 0,2 Personen je 1.000 Einwohner und Erndtebrück eine hohe negative Familienwanderungsbewegung von – 6 Personen je 1.000 Einwohner auf.

1.4 Einpersonenhaushalte

Der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleichsjahr 2008 beträgt 30,7 % und liegt damit im Vergleich zu den Nachbargemeinden im mittleren Bereich (Wilnsdorf 27,6 %, Neunkirchen bei 32,4 %).

Die Entwicklung seit 2003 (27,1 %) für die Stadt Netphen zeigt eine Steigerung um 13 %.

1.5 Haushalte mit Kindern

Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt 39 %. Auch hier liegt Netphen im Mittelfeld im Vergleich mit den Nachbargemeinden (Neunkirchen 36,9 %, Wilns-



dorf 43 %). Die Entwicklung seit 2003 (42,5 %) zeigt hier jedoch eine Reduzierung um 8,2 %.

1.6 Wohnfläche je Einwohner

Eine weitere Bedarfsgröße ist die Wohnfläche je Einwohner. Im Zeitraum von 2003 – 2008 hat sich im Stadtgebiet Netphen die Wohnfläche je Einwohner von 39,4 m² auf 42,4 m² entwickelt. Dies bedeutet eine Steigerung um 8 %. Aufgrund der Darstellung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Wohnflächenbedarf pro Kopf in der Region Siegen) wird deutlich, dass von einer zukünftigen Wohnfläche pro Kopf im Jahre 2022 von über 49 m² (Steigerung um 16%) ausgegangen werden kann.

Wenn der jeweilige Wohnflächenbedarf pro Kopf mit der Einwohnerzahl der Jahre 2008 und 2022 multipliziert wird, ist zu erkennen, dass der Wohnflächenbedarf trotz Rückgang der Einwohnerzahl von 24.349 (2008) auf 23.320 (Prognose 2022) um weitere 11 % ansteigen wird. Bezogen auf den Zeitraum von 14 Jahren ergibt sich eine durchschnittliche Steigerung um ca. 0,8 % pro Jahr.

1.7 Anzahl der Haushalte

Die Gesamtzahl der Haushalte nimmt auch im hiesigen Raum bis zum Jahr 2025 weiterhin zu und generiert insoweit zusätzlichen Bedarf. Der zusätzliche Wohnraumbedarf entsteht durch das Nachrücken der jüngeren Haushalte, deren Gesamtzahl zwar leicht abnimmt, jedoch immer noch groß genug ist, um damit eine Zunahme der Gesamtzahl der Haushalte über alle Altersgruppen auszulösen. Das geschieht auch, weil die immer älter werdenden Haushalte länger als in den Jahrzehnten davor in der eigenen Wohnung leben.

Fazit:

Damit ist auf absehbare Zeit ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnraum und damit an Wohnbauflächen gegeben.



2. Wohngebäudeleerstände

Die Daten wurden aus den Datenbeständen des Fachservice Kataster und Vermessung des Kreises Siegen-Wittgenstein und der Kommunalen Datenzentrale Westfalen-Süd (KDZ-WS) zur Verfügung gestellt.

Die Ermittlung der Leerstandsdaten erfolgte auf Hausnummernbasis. Insoweit hat sich statistisch ein erhöhter Gebäudebestand ergeben. Die auch dadurch entstandenen Unzulänglichkeiten zur Darstellung der Leerstände werde manuell bereinigt.

Die Entwicklung der Leerstände kann auch rückwirkend nur für das Jahr 2008 erfolgen, da sonstige Datengrundlagen im Bereich Einwohnermeldewesen nicht vorhanden sind.

Die Wohngebäudeleerstände wurden für die Jahre 2008 und 2010 in absoluten Zahlen aber auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Ortes ermittelt.

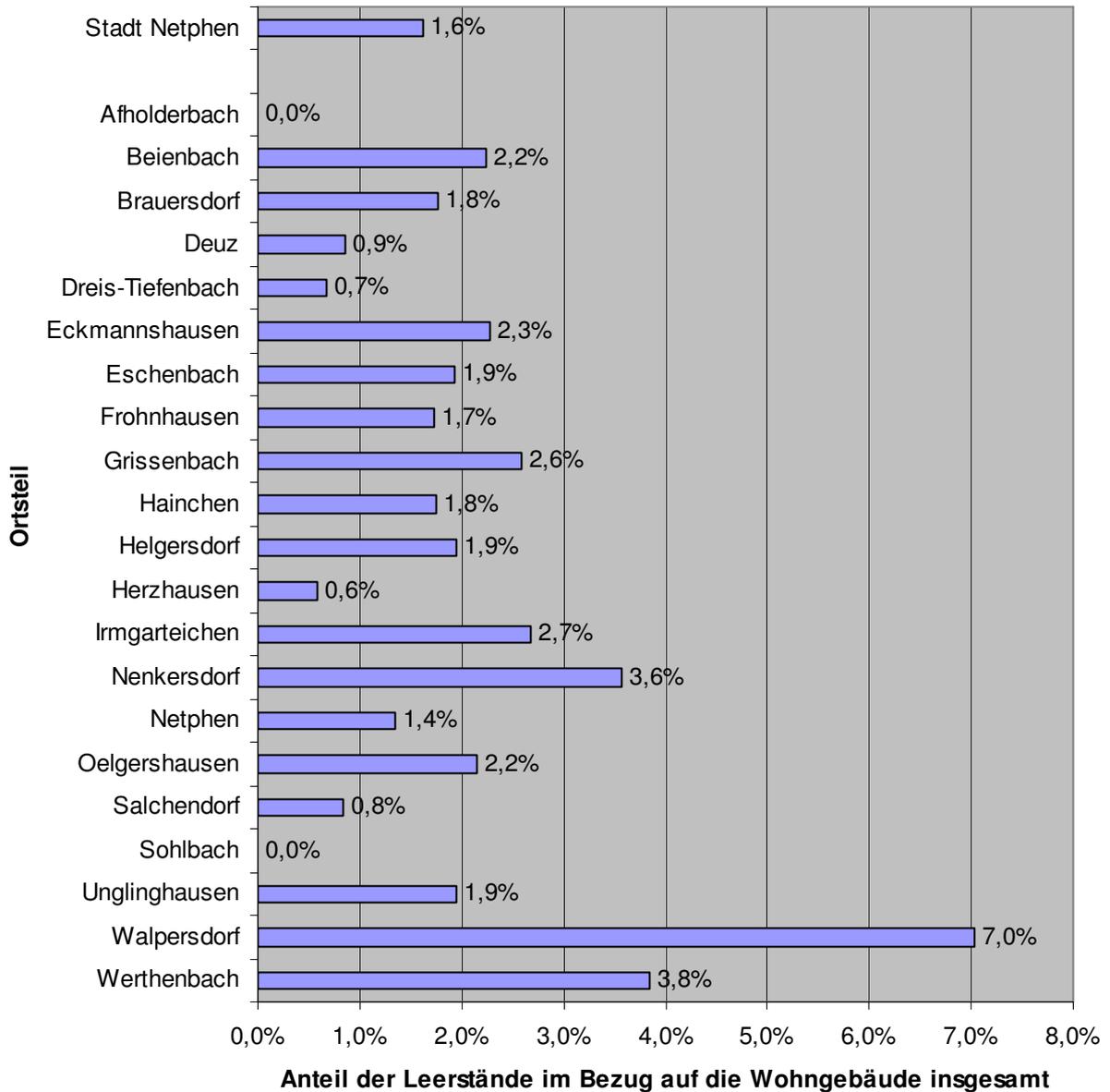
Es ist eine Spanne von 0 % in Sohlbach und Afholderbach und 7 % in Walpersdorf zu erkennen. Mit 3,8 % Leerständen weist Werthenbach den zweitgrößten Anteil an Leerständen auf. Die Darstellung macht deutlich, dass die Orte im Siegtal (Nenkersdorf, Grissenbach, Walpersdorf) insgesamt einen hohen Anteil an Leerständen aufweisen. Die großen Ortsteile Netphen, Deuz und Dreistiefenbach weisen moderate Leerstände von 1,4 %, 0,9 % und 0,7 % auf. Insgesamt ergibt sich für das Stadtgebiet ein prozentualer Leerstand von 1,6 %.

Aufgrund des folgenden Diagramms wird die Größenordnung für jeden Ortsteil im Vergleich mit der Gesamtstadt deutlich.

Die Tabelle auf Seite 11 liefert die Fakten, die für die Grafik auf Seite 14 und das folgende Diagramm zugrunde gelegt werden.



Wohngebäude-Leerstände Stand 02/2010





Wohngebäudeleerstände Stand 02/2010

Ortsteil	Einw. Stand 31.12.2007 Quelle KDZ- WS	Einw. Stand 31.12.2009 Quelle KDZ- WS	Wohngebäude 02/2010	Wohngebäu- deleerstand 2008	Wohngebäu- deleerstand 2010	davon dauerhaft	Entwicklung	Leerstände 2008 je 100 Einw. Bez. 2007	Leerstände 2010 je 100 Einw. Bez. 2009	Dauerleer- stände je 100 Einw.	Leerstände 2010 - Wohngebäude insgesamt
Stadt Netphen	25.048	24.747	6589	81	107	37	26	0,3	0,4	0,1	1,6%
Afholderbach	209	209	60	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Beienbach	321	330	89	2	2	1	0	0,6	0,6	0,3	2,2%
Brauersdorf	678	663	170	3	3	2	0	0,4	0,5	0,3	1,8%
Deuz	2.181	2.159	579	8	5	3	-3	0,4	0,2	0,1	0,9%
Dreis-Tiefenbach	5.128	5.167	1202	10	8	3	-2	0,2	0,2	0,1	0,7%
Eckmannshausen	848	843	264	1	6	1	5	0,1	0,7	0,1	2,3%
Eschenbach	630	619	156	2	3	2	1	0,3	0,5	0,3	1,9%
Frohnhäusen	397	401	115	2	2	1	0	0,5	0,5	0,2	1,7%
Grissenbach	857	821	270	5	7	3	2	0,6	0,9	0,4	2,6%
Hainchen	972	958	285	4	5	3	1	0,4	0,5	0,3	1,8%
Helgersdorf	335	324	103	1	2	1	1	0,3	0,6	0,3	1,9%
Herzhäusen	624	616	173	1	1	0	0	0,2	0,2	0,0	0,6%
Irmgarteichen	918	888	261	1	7	1	6	0,1	0,8	0,1	2,7%
Nenkersdorf	454	438	140	4	5	2	1	0,9	1,1	0,5	3,6%
Netphen	6.321	6.159	1555	19	21	5	2	0,3	0,3	0,1	1,4%
Oelgershausen	370	339	93	0	2	0	2	0,0	0,6	0,0	2,2%
Salchendorf	1.333	1.321	357	4	3	1	-1	0,3	0,2	0,1	0,8%
Sohlbach	134	142	33	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Unglinghausen	1.092	1.085	308	2	6	0	4	0,2	0,6	0,0	1,9%
Walpersdorf	430	426	142	4	10	4	6	0,9	2,3	0,9	7,0%
Werthenbach	816	839	234	8	9	4	1	1,0	1,1	0,5	3,8%



Die nachfolgende Grafik auf Seite 14 zeigt die Leerstände mit räumlicher Zuordnung.

Die Spanne der Leerstände je 100 Einwohnern in den Ortsteilen zeigt eine Bandbreite von 0 in Afholderbach und Sohlbach und 2,3 Leerstände, bezogen auf 100 Einwohner, in Walpersdorf. Die Grafik zeigt eine schematische Darstellung der

- Orte mit Leerständen von 0 bis 0,6 Gebäuden je 100 Einwohner
- Orte mit Leerständen von 0,7 bis 1,5 Gebäuden je 100 Einwohner
- Orte mit Leerständen ab 1,6 Gebäuden je 100 Einwohner

Dargestellt wird auch der prozentuale Anteil der Leerstände im Februar 2010 als Bestandsdarstellung. Im Plan ist jeweils im Bereich des Ortsteilnamens der Anteil der Leerstände in Prozent angegeben. Die Pfeildarstellung differenziert hierbei noch einmal die Größenordnung:

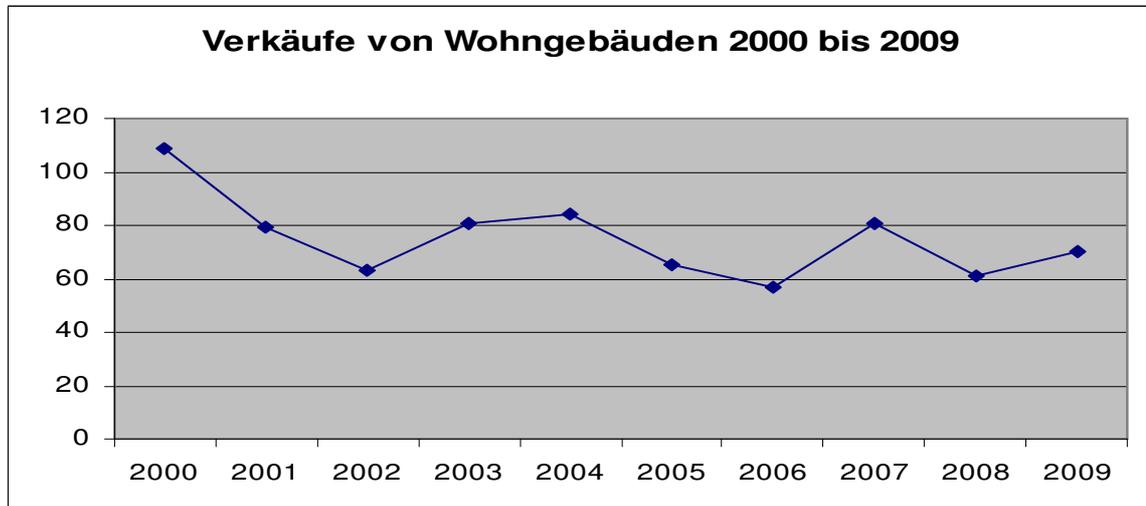
- Weniger Leerstände als 1 %, bezogen auf alle Gebäude je Ortsteil
- Leerstände zwischen 1 % und 3,5 %, bezogen auf alle Gebäude je Ortsteil
- Mehr Leerstände als 3,5 %, bezogen auf alle Gebäude je Ortsteil

Fazit

Die derzeitige Leerstandssituation bei Wohngebäuden ist noch nicht als bedenklich anzusehen. Die Zahl der Leerstände wird immer wieder durch Verkäufe aufgefangen, was sich an der Zahl von 37 „Dauerleerständen“ im Verhältnis zu 80 bis 100 jahrgangsbezogenen Leerständen dokumentiert, wobei durch die nahe beieinander liegenden Jahrgänge 2008 und 2010 eine belastbare Aussage zur „Dauer“ nicht gegeben ist.



Die Zahl der Verkäufe von Wohngebäuden ist derzeit in etwa konstant, wie die folgende Grafik zeigt:

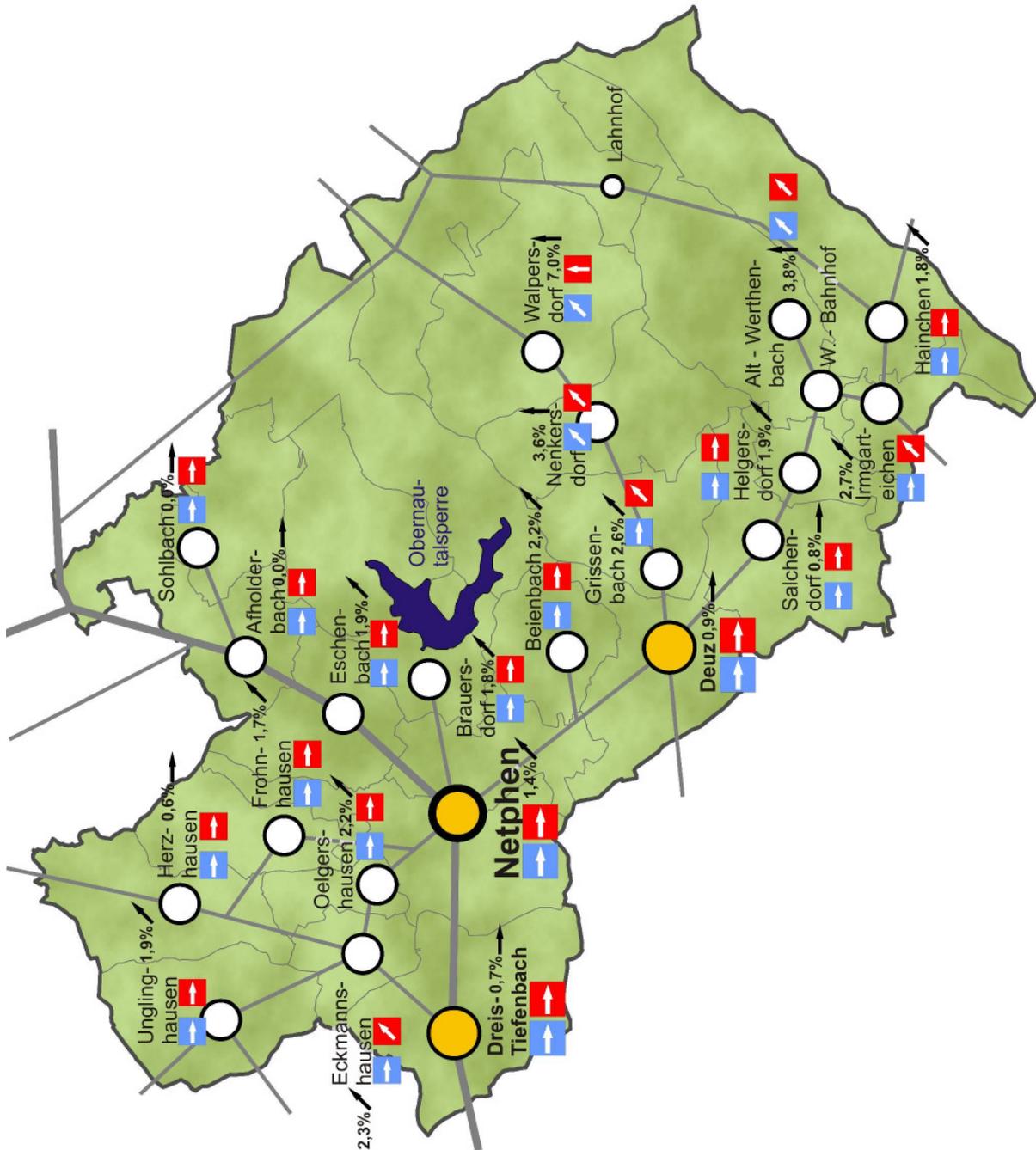


Die Anzahl der Verkäufe bewegt sich seit 2001 zwischen 60 und 80 Verkäufen pro Jahr.



Legende:

- Orte größer als 2.000 Einwohner
- Orte kleiner als 2.000 Einwohner
- Leerstände 2010
- Leerstände 2008
- Ort mit >1,6 Leerständen je 100 Einwohnern
- Ort mit 0,7 bis 1,5 Leerständen je 100 Einwohnern
- Ort mit 0 bis 0,6 Leerständen je 100 Einwohnern
- 7,0% Leerstand 02/2010 bezogen auf die Anzahl der Gebäude prozentual
- Leerstand < 1% bezogen auf die Wohngebäude
- Leerstand 1% bis 3,5% bezogen auf die Wohngebäude
- Leerstand >3,5% bezogen auf die Wohngebäude



Zusammenstellung: Stand 07/2010

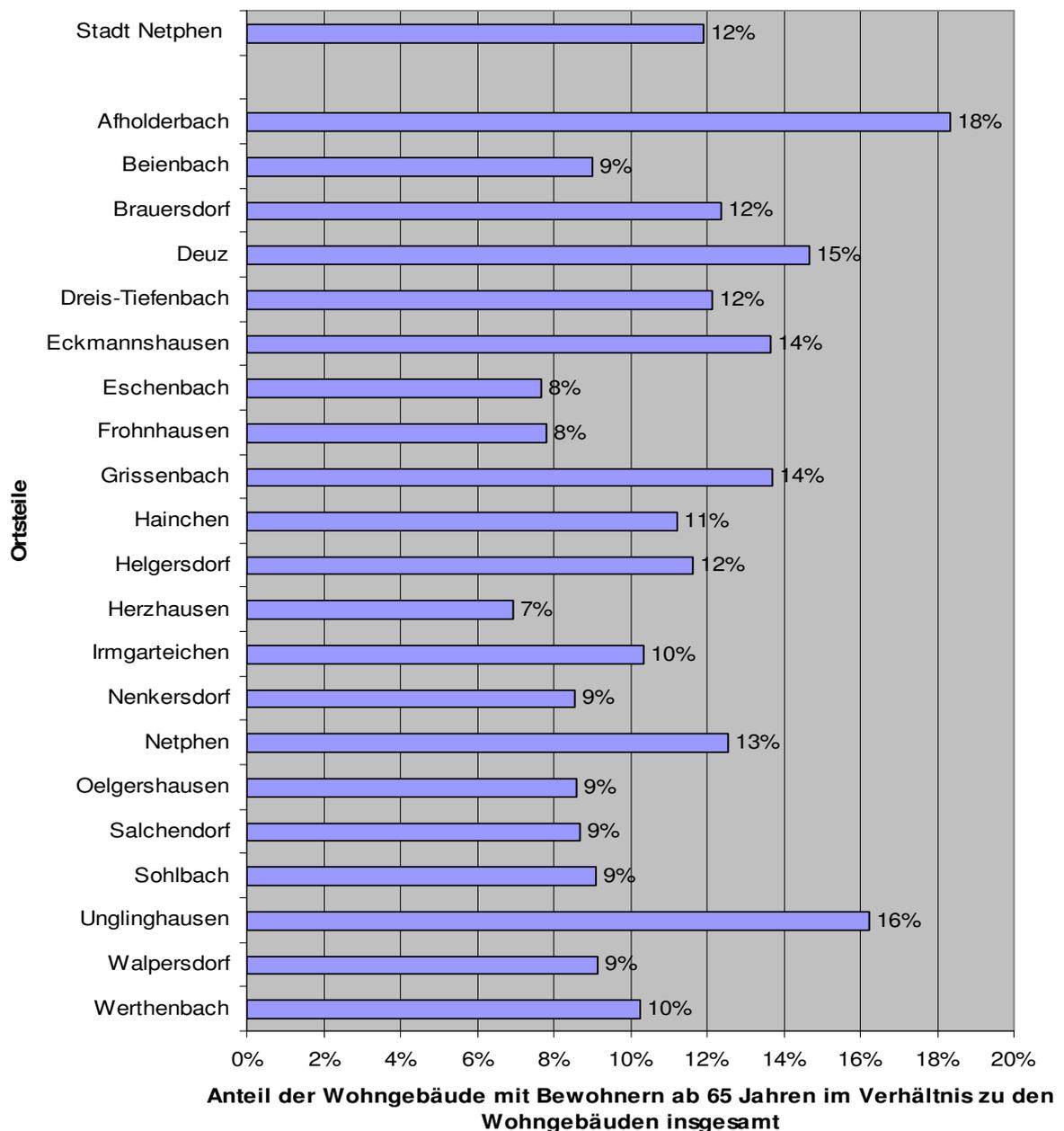
WOHNGBÄUDELEERSTÄNDE 2010 je 100 Einwohner im Vergleich



3. Potentielle Gebäudeleerstände

Das Leerstandskataster für sich alleine stellt nur eine Momentaufnahme dar. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit entstehenden Altersstruktur ist damit zu rechnen, dass besonders Gebäudebestände mit älteren Bewohnern zunehmen. Um hier eine erste Vergleichsgröße zu erhalten, werden die zur Verfügung stehenden Datenbanken dahingehend ausgewertet, in welchen Gebäuden ausschließlich Personen ab 65 Jahren, also dem Geburtsjahrgang 1944 und älter, gemeldet sind.

Potentielle Leerstände Stand 02/2010





Im Diagramm ist der prozentuale Anteil der Wohngebäude ab 65 Jahren im Vergleich zu den gesamten Wohngebäuden dargestellt. Es ergibt sich ein Tiefstwert von 7 % in Herzhausen und ein Höchstwert von 18 % in Afholderbach. Für das gesamte Stadtgebiet Netphen ist ein prozentualer Anteil der Wohngebäude mit Bewohnern ab 65 Jahren von 12 % aufzuzeigen.

Die Tabelle stellt die Ergebnisse im Einzelnen dar.

Potentielle Leerstände: Wohngebäude mit Bewohner ab 65 Jahre, Stand 02/2010

Ortsteil	Wohngebäude 02/2010	Wohngebäude mit Personen ab 65 Jahren 02/2010	Prozentual	Wohngebäude mit Personen ab 65 Jahren je 10 Wohn- gebäuden
Stadt Netphen	6589	784	12%	1,2
Afholderbach	60	11	18%	1,8
Beienbach	89	8	9%	0,9
Brauersdorf	170	21	12%	1,2
Deuz	579	85	15%	1,5
Dreis-Tiefenbach	1202	146	12%	1,2
Eckmannshausen	264	36	14%	1,4
Eschenbach	156	12	8%	0,8
Frohnhausen	115	9	8%	0,8
Grissenbach	270	37	14%	1,4
Hainchen	285	32	11%	1,1
Helgersdorf	103	12	12%	1,2
Herzhausen	173	12	7%	0,7
Irmgarteichen	261	27	10%	1,0
Nenkersdorf	140	12	9%	0,9
Netphen	1555	195	13%	1,3
Oelgershausen	93	8	9%	0,9
Salchendorf	357	31	9%	0,9
Sohlbach	33	3	9%	0,9
Unglinghausen	308	50	16%	1,6
Walpersdorf	142	13	9%	0,9
Werthenbach	234	24	10%	1,0

Die folgende Grafik auf Seite 18 zeigt die räumliche Zuordnung. Unterhalb des Ortsteilnamens wurden die Anzahl der Wohngebäude insgesamt, die Anzahl der Wohngebäude mit Bewohnern über 65 Jahren und der prozentuale Anteil aufgeführt. Mit der Pfeildarstellung ist dies noch einmal schematisch dargestellt:

- Orte mit 0 % bis 6 % der Wohngebäude mit Bewohnern ab 65 Jahren
- Orte mit 7 % bis 11 % der Wohngebäude mit Bewohnern ab 65 Jahren
- Orte mit 12 % bis 18 % der Wohngebäude mit Bewohnern ab 65 Jahren



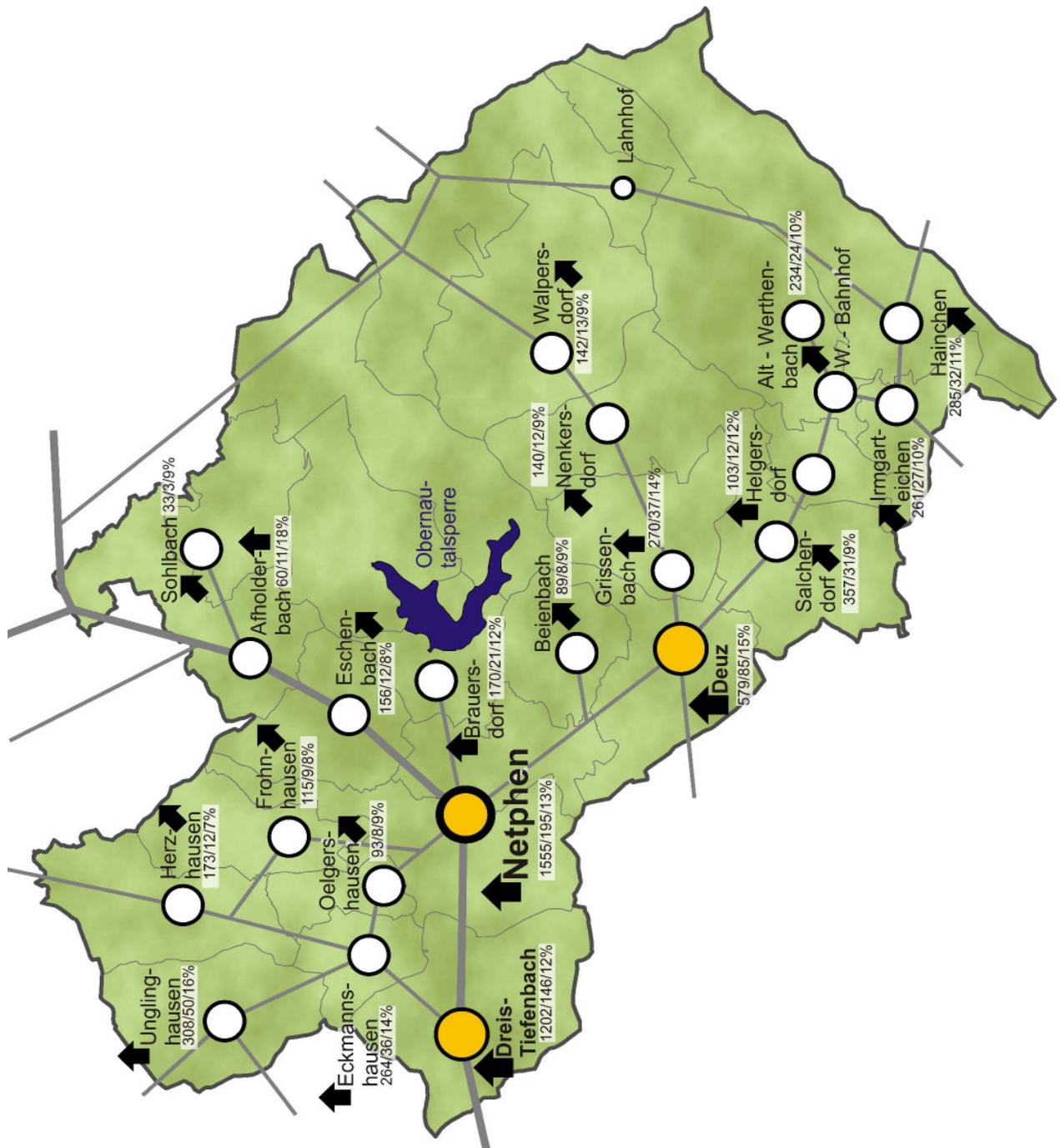
Fazit

Erst in einem Vergleich in drei bis fünf Jahren gewinnt diese Statistik an Aussagekraft. Es ist vorgesehen, diese Daten dann mit dem Leerstandskataster zusammenzuführen um festzustellen, ob in den Ortsteilen räumlich-strukturelle Schwerpunkte entstehen können, die ein Ausbluten der Ortskerne zur Folge haben (Donat-Effekt).



Legende:

- ↑ Orte größer als 2.000 Einwohner
 - ↑ Orte kleiner als 2.000 Einwohner
 - ← Orte mit 12% bis 18% Wohngebäuden mit Bewohnern ab 65 Jahren (Stand 02/2010)
 - ↗ Orte mit 7% bis 11% Wohngebäuden mit Bewohnern ab 65 Jahren (Stand 02/2010)
 - ↑ Orte mit 0% bis 6% Wohngebäuden mit Bewohnern ab 65 Jahren (Stand 02/2010)
- 60/11/Anzahl der Wohngeb. insg. / 18% Wohngeb. mit Pers.>65 Jahren / prozentual



Zusammenstellung: Stand 07/2010

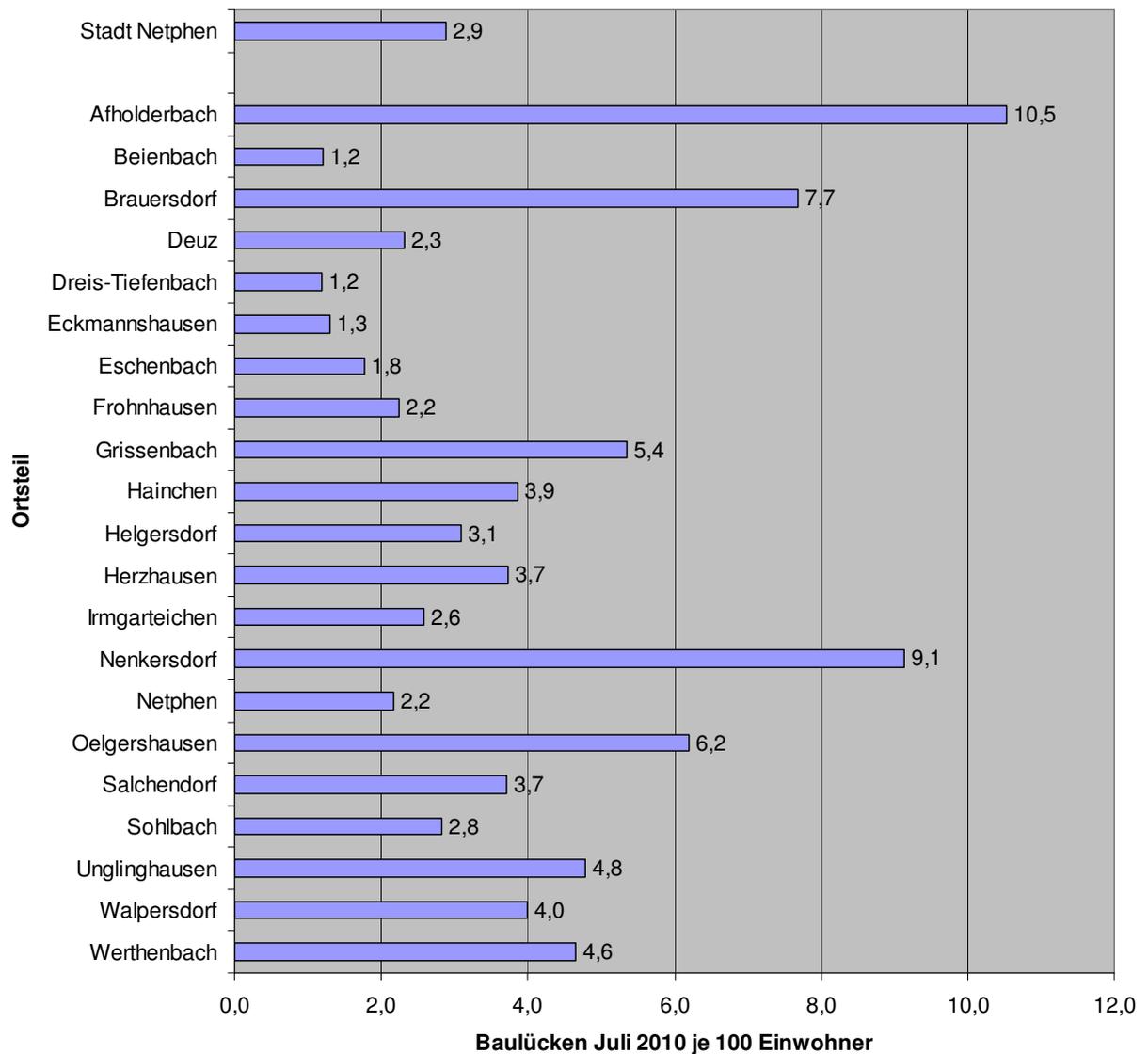
POTENTIELLE LEERSTÄNDE 2010



4. Baulücken

Die Baulückenerfassung erfolgt auf der Grundlage der örtlich zur Verfügung stehenden Daten, Katasterunterlagen, Luftbilder usw. Dabei spielt die Bebaubarkeit aufgrund topographischer Rahmenbedingungen ebenso wie die gesicherte Erschließung eine Rolle. Auch die Bebaubarkeit der Hofräume wurde im Einzelfall bewertet.

Baulücken 07/2010 bezogen auf die Einwohner





Die Darstellung basiert auf dem Verhältnis Anzahl der Baulücken im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen.

Die wenigsten Baulücken sind in Dreis-Tiefenbach und Beienbach mit 1,2 Baulücken je 100 Einwohner zu finden. Die meisten Baulücken gibt es in Afholderbach (10,5 Baulücken je 100 Einwohner), gefolgt von Nenkersdorf (9,1 Baulücken je 100 Einwohner) und Brauersdorf (7,7 Baulücken je 100 Einwohner).

Für Brauersdorf und Afholderbach ist die große Anzahl der Baulücken auf die Neubaugebietsausweisung zurückzuführen. Für Brauersdorf wurden 51 Baulücken festgestellt, davon befinden sich 21 unbebaute Grundstücke im Neubaugebiet. In Afholderbach liegen 6 der 22 unbebauten Grundstücke im Neubaugebiet.

Eine Bebauung aller Baulücken mit Wohngebäuden würde eine Vergrößerung der jeweiligen Ortschaft mit sich bringen. Dieser potentielle Zuwachs würde für die gesamte Stadt in einer Größenordnung von 11 % liegen.

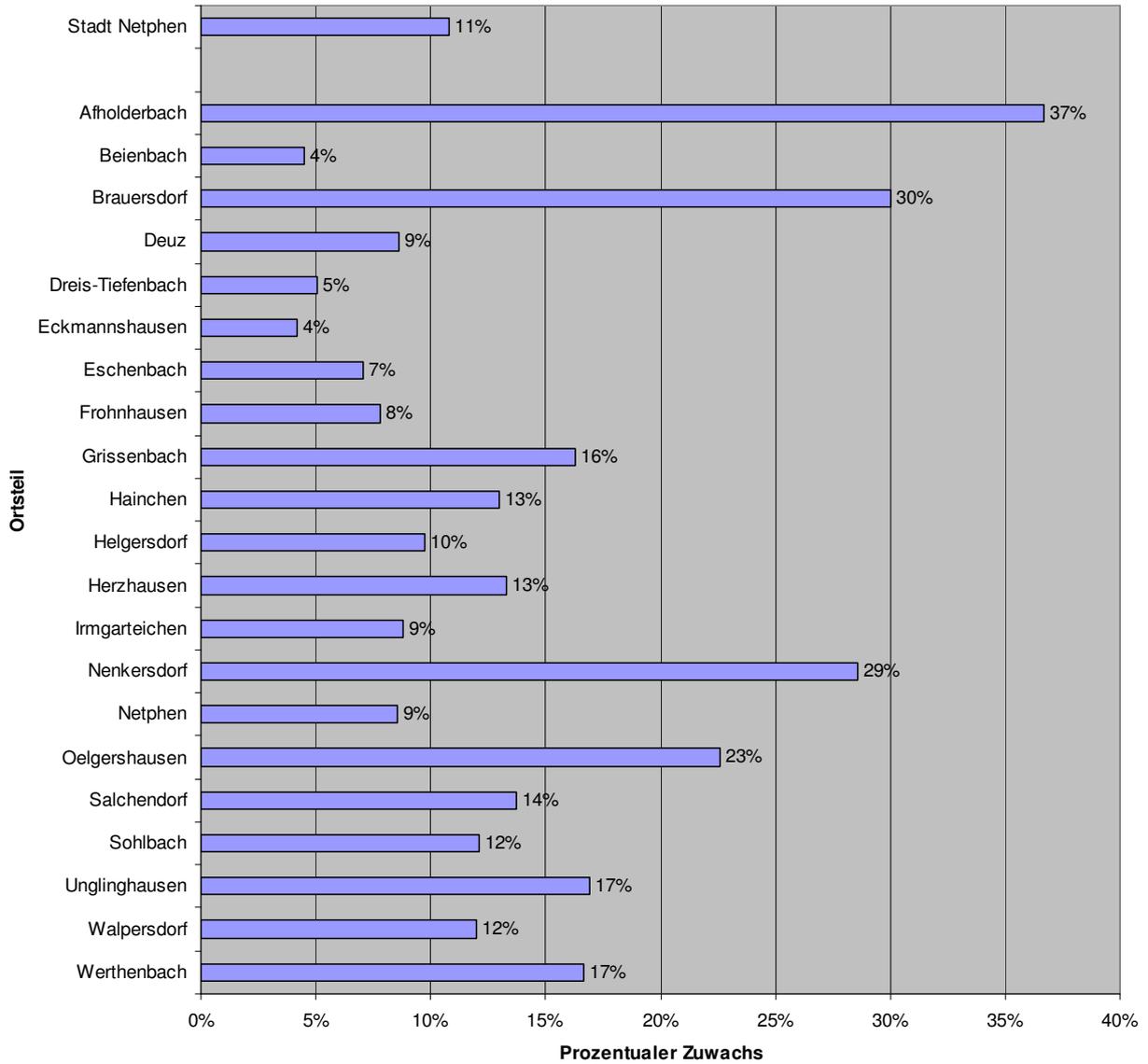
Der größte Zuwachs an Wohngebäuden zeigt sich mit 37 % in Afholderbach, gefolgt von 30 % in Brauersdorf und 29 % in Nenkersdorf.

Den geringsten Zuwachs an Wohngebäuden weisen die Ortschaften Beienbach und Eckmannshausen mit 4 % und Dreis-Tiefenbach mit 5 % auf.

Die großen Ortsteile Netphen und Deuz mit je 9 % Zuwachs und Dreis-Tiefenbach mit 5 % Zuwachs liegen bei dieser Auswertung im Bereich mit geringen Zuwächsen.



Möglicher prozentualer Zuwachs an Wohngebäuden durch die Baulücken 07/2010





Die Tabelle stellt die Ergebnisse im Einzelnen dar.

Baulücken Stand 07/2010

Ortsteil	Einw. Stand 31.12.2009 Quelle KDZ- WS	Baulücken 07/2010	Baulücken je 100 Einwohner	Wohngebäude 02/2010	möglicher Zu- wachs an Wohngebäuden
Stadt Netphen	24.747	711	2,9	6589	11%
Afholderbach	209	22	10,5	60	37%
Beienbach	330	4	1,2	89	4%
Brauersdorf	663	51	7,7	170	30%
Deuz	2.159	50	2,3	579	9%
Dreis-Tiefenbach	5167	61	1,2	1202	5%
Eckmannshausen	843	11	1,3	264	4%
Eschenbach	619	11	1,8	156	7%
Frohnhausen	401	9	2,2	115	8%
Grissenbach	821	44	5,4	270	16%
Hainchen	958	37	3,9	285	13%
Helgersdorf	324	10	3,1	103	10%
Herzhausen	616	23	3,7	173	13%
Irmgarteichen	888	23	2,6	261	9%
Nenkersdorf	438	40	9,1	140	29%
Netphen	6.159	133	2,2	1555	9%
Oelgershausen	339	21	6,2	93	23%
Salchendorf	1.321	49	3,7	357	14%
Sohlbach	142	4	2,8	33	12%
Unglinghausen	1.085	52	4,8	308	17%
Walpersdorf	426	17	4,0	142	12%
Werthenbach	839	39	4,6	234	17%

Die grafische Darstellung auf Seite 24 zeigt die Ergebnisse noch einmal im geografischen Bezug.

Die Spanne der Baulücken je 100 Einwohner in den Ortsteilen zeigt eine Bandbreite von 1,2 und 10,5 Baulücken.

Die Grafik zeigt eine schematische, zusammengefasste Darstellung.

- Orte mit Baulücken von 9 bis 12 Baulücken je 100 Einwohner
- Orte mit Baulücken von 5 bis 8 Baulücken je 100 Einwohner
- Orte mit Baulücken von 0 bis 4 Baulücken je 100 Einwohner



Dargestellt wird auch das potentielle Wachstum durch die Baulücken, Stand Juli 2010. Im Plan sind jeweils im Bereich des Ortsteilnamens die Anzahl der Wohngebäude, die Baulücken und der mögliche Zuwachs durch die Baulücken in Prozent angegeben.

Fazit

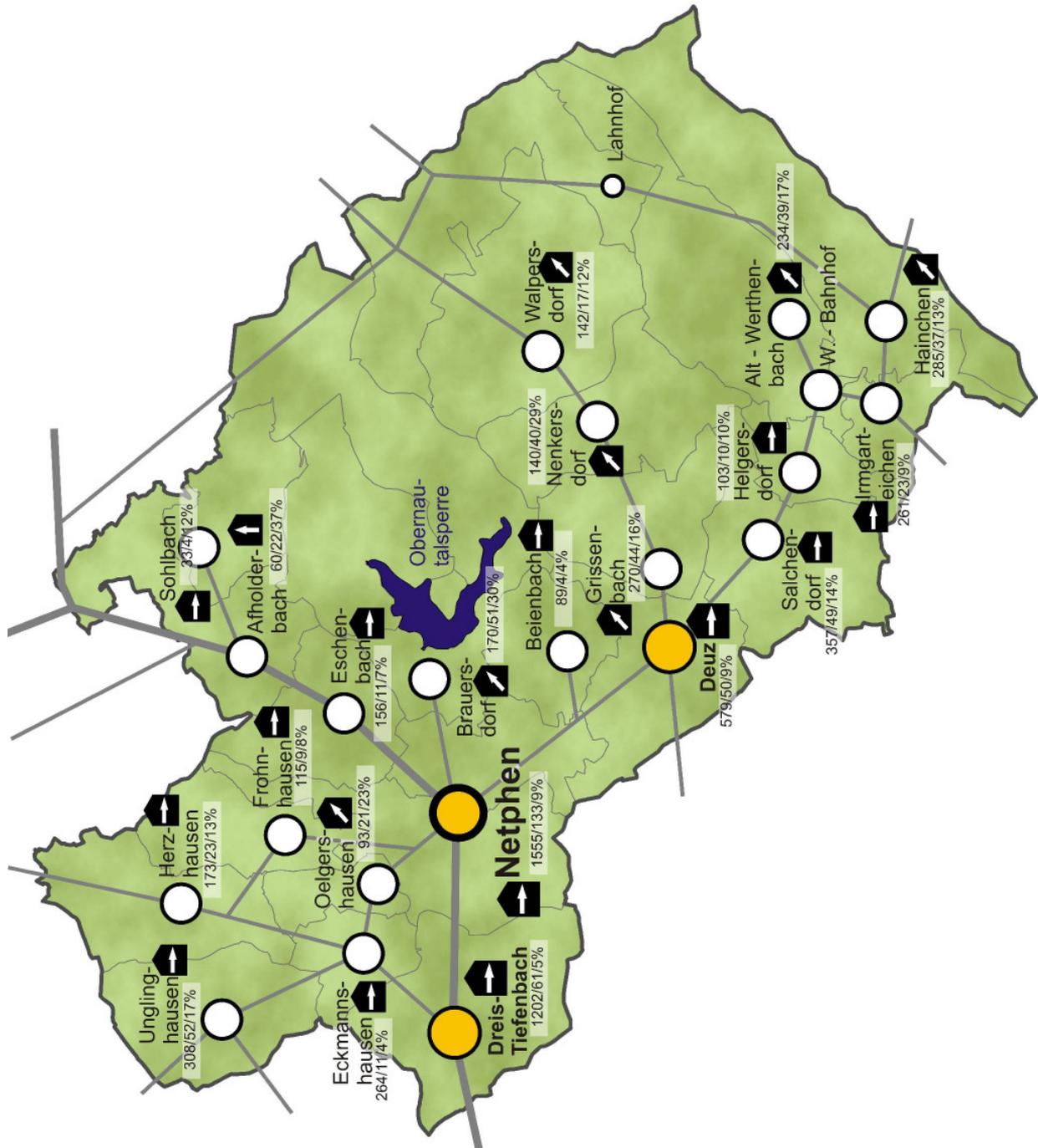
Baulücken stehen dem Wohnungsmarkt regelmäßig aus privaten Gründen der Eigentümer nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Um nähere Informationen über die Verfügbarkeit zu erhalten, ist eine Befragung der Eigentümer der Baulückengrundstücke vorgesehen, die in Kürze durchgeführt werden soll.



Legende:

- Orte größer als 2.000 Einwohner
- Orte kleiner als 2.000 Einwohner
- Orte mit 9 bis 12 Baulücken je 100 Einwohnern (Stand 07/2010)
- Orte mit 5 bis 8 Baulücken je 100 Einwohnern (Stand 07/2010)
- Orte mit 0 bis 4 Baulücken je 100 Einwohnern (Stand 07/2010)

60/22/ Anzahl der Wohngeb. insg./
37% Baulücken /mögl. Zuwachs
prozentual



Zusammenstellung: Stand 07/2010

BAULÜCKEN 2010



5 Bautätigkeit und Wohnbauflächenbedarf

5.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Netphen im Bereich der Wohnbebauung stellt sich nach den Bauantragsstatistiken wie folgt dar:

Bis zum Jahr 2003, im Übrigen schon seit Mitte der 90er Jahre wurden durchschnittlich 80 – 90 Anträge auf Genehmigung von Einfamilienwohnhäusern, Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern gestellt. Ab 2003 ging diese Zahl auf durchschnittlich rd. 50 Verfahren pro Jahr zurück. Dieser Rückgang lag und liegt im allgemeinen Trend. Diese Anzahl ist gleich bleibend bis 2009 festzustellen.

Neben den absoluten Zahlen der Bautätigkeit wurde auch eine Auswertung hinsichtlich der regionalen Verteilung weitergeführt:

Ort	prozentuale Einwohner in den Orten	prozentuale Anzahl der Bauvorhaben 2000 – 2006	prozentuale Anzahl der Bauvorhaben 2007 - 2009
Dreis-Tiefenbach	21	18	29
Netphen Brauersdorf	28	17	29
Deuz Beienbach	10	11	4
die „-hausen“ Eckmannshausen Frohnhausen Herzhausen Oelgershausen Unglinghausen	13	15	19
„Netphetal“ Afholderbach Eschenbach Sohlbach	4	4	1
„Siegthal“ Grissenbach Nenkersdorf Walpersdorf	7	7	3
„Werthetal“ Werthenbach Hainchen Irmgarteichen Helgersdorf Salchendorf	17	28	15



Mit dieser Statistik ist eine deutliche Verschiebung der Bautätigkeit zu Gunsten der Orte Dreis-Tiefenbach und Netphen/Brauersdorf festzustellen. Dies beruht naturgemäß auch auf der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen.

Die weitere Entwicklung des Bedarfs kann nur abgeschätzt werden.

5.2 Bedarf

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die seinerzeitige Prognose (2007) ging für die Zukunft weiterhin von einer Nachfrage von ca. 50 Häusern/Jahr aus, die sich mit Verringerung der Haushalte der 30 – 45jährigen (Nachfragehaushalte) im Rahmen der demographischen Entwicklung auf bis zu 40 Neubauten/Jahr reduzierten.

Seinerzeit wurde auch dargestellt, dass nicht eindeutig feststellbar ist, inwieweit sich eine Orientierung bzw. Nachfrage im Bestand durchsetzen wird.

Neuestes Schrifttum geht nunmehr davon aus, dass die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern von bisher 22 Wohneinheiten/1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren auf nunmehr 19 Wohneinheiten/1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren leicht sinkt und der Bedarf zukünftig mit Blick auf den Wohnungsbestand vermehrt aus Bestandsgebäuden gedeckt wird.

Weiterhin wird jedoch unterstellt, dass rd. 20 % aller Nachfrager ausschließlich einen Neubau haben wollen. Für Netphen würde eine solche Entwicklung eine weitere Reduzierung der Neubauten perspektivisch auf 20 – 30 im Jahr bedeuten.

Nach anderen Quellen wäre eine Größe von 35 Neubauten/Jahr errechenbar.

Festzustellen ist auf jeden Fall, dass die Bautätigkeit bis zum Jahr 2025 sinken wird.

Mehrfamilienhäuser

Der Gebäudebestand in Netphen zeigt, dass ca. 80 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 20 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind.



Es wird erwartet, dass der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, der sogenannte Geschosswohnungsbau, deutlich hinter dem Wohnungsbau im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser zurückbleiben wird.

Ausnahme hiervon ist der Bereich seniorengerechtes Wohnen, der regelmäßig im Geschosswohnungsbau vorzufinden ist und der weiter an Bedeutung gewinnen wird. Hierdurch entsteht zwar in der Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes kein zusätzlicher Bedarf, aber die Qualität des Wohnens verlangt andere Komponenten.

Inwieweit hier zusätzlicher Neubaubedarf entsteht oder aber der bestehende Wohnungsbau durch Modernisierung und altersgerechte Anpassung des Bestandes reagiert, bleibt abzuwarten. Auch die seinerzeit im Rahmen der Seniorenplanung durchgeführte Befragung gibt in Kürze zuverlässige Antworten.

Wohnbauflächen

Da Baulücken, wie schon ausgeführt, nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen, ist auch zukünftig eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen aus folgenden Gründen erforderlich:

- steigende Zahl der Haushalte (obwohl die Gesamtbevölkerung schrumpft)
- ständig verbleibender Neubaubedarf (obwohl Bestandsgebäude leer fallen könnten)
- Notwendigkeit, die Zentren zu stärken aber gleichzeitig die Ortschaften zu stabilisieren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich im Jahr 2007 für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung durch die kontinuierliche Bereitstellung von Wohnbauflächen ausgesprochen. Mit Blick auf die demographische Entwicklung sollten vorrangig Baugebiete in den Siedlungsschwerpunkten entwickelt werden. Des Weiteren hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss für die Entwicklung kleinerer Wohnbauflächen in den übrigen Ortsteilen ausgesprochen.

Diese Beschlussfassung ist weiterhin inhaltlich richtig. Dabei ist mehr als bisher auf die konkrete Bedarfssituation abzustellen.



Abseits der Siedlungsschwerpunkte sollten neue Baugebiete nur ausgewiesen werden, wenn die Innenentwicklung nach sorgfältiger Prüfung nicht den erforderlichen Spielraum bietet.



Die Orte lebenswert zu erhalten und die Infrastruktur und Qualität an die sich ändernden Bedürfnisse der Gesellschaft anzupassen sind Herausforderungen der Zukunft, die nur gemeinsam mit Bürgern, Politik, Verwaltung und Wirtschaft erreicht werden können.