

**Bevölkerungsprognose und Bedarfsermittlung (Wohnbauflächen)** 04/2010 /  
03/2013

- 1. Methodik**
- 2. Bevölkerungsprognose**
  - 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen
  - 2.2 Prognose Statistisches Landesamt
    - 2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung
    - 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung insgesamt
  - 2.3 Prognose Stadtverwaltung
    - 2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung
    - 2.3.2 Entwicklung der Wanderungen
    - 2.3.3 Gesamtbilanz
- 3. Prognose Belegungsdichte**
- 4. Wohnbauflächenbedarf**
- 5. Reserven**
- 6. Wohnbauflächenbedarf für die FNP-Fortschreibung**
- 7. Vergleich der Bedarfsermittlung mit den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 BauGB sowie nach §10 BauGB“ (vom 18.12.2008 des Wirtschaftsministeriums BW) und den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans (2020)**
  - 7.1 „Hinweise ...“
  - 7.2 Regionalplanung

## Anhang

### Tabellen

- 1.1 Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2025 (ohne / mit Wanderungen), Zusammenstellung für die Verwaltungsgemeinschaft
- 1.2 Durchschnittliche Wanderungsgewinne/-verluste der letzten 30 Jahre Zusammenstellung für die Verwaltungsgemeinschaft
- 1.3 Bevölkerungsprognosen
  - 2.1 Wohneinheiten und Belegungsdichte 1987-2005
  - 2.2 Prognose zum Rückgang der Belegungsdichte
  - 2.3 Bedarf Wohneinheiten aus Eigenentwicklung
  - 2.4 Zusammenhang zwischen „fiktivem Bevölkerungszuwachs“ gemäß „Hinweise ...“ des Wirtschaftsministeriums und dem Rückgang der Belegungsdichte
- 3 Wohnbauflächen Gesamtbedarf (Eigenentwicklung, Wanderungsgewinne)
- 4 Wohnbauflächen Neubedarf (nach Abzug Flächenreserven und Baulücken)
- 5.1 Bauflächen gemäß FNP 1980 / 98 (12/2005)
- 5.2 Bauflächenreserven (12/2005) mit Ergänzungen (07/2009)
- 6 Baulücke Wohnen (12/2005)
- 7 Wohnbauflächen Gesamtbedarf vor Abzug von Baulücken und Flächenreserven, Vergleichsberechnung gemäß „Hinweise ...“

## 1. Methodik

Zieljahr der Bedarfsermittlung ist 2020. Ausgangsjahr ist 2005. Hierfür liegt eine Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes vor, welche zwar nicht übernommen wird, aber eine Grundlage für die Bevölkerungsprognose zur FNP Fortschreibung bildet. Diese basiert auf den Zahlen der kommunalen Einwohnerstatistik. Für das Jahr 2005 ist auch die Erhebung der Baulücken und Flächenreserven durchgeführt worden.

Die Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen wird nach folgendem Schema durchgeführt.

- Erstellung Bevölkerungsprognose, differenziert in natürliche Bevölkerungsentwicklung (Eigenentwicklung) und Wanderungen (nur Vaihingen und Sersheim).
- Prognose der Belegungsdichte. Hieraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf für die Eigenentwicklung.
- Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (2020) und der zukünftigen Belegungsdichte (2020) ergibt sich ein Gesamtbedarf an Wohneinheiten (WE) für die Eigenentwicklung. Abzüglich des Bestandes an WE in 2005 ergibt sich dann der zusätzliche Bedarf an WE für die Eigenentwicklung.
- Für Vaihingen und Eberdingen wird der Bedarf an WE auf die einzelnen Stadt- bzw. Gemeindeteile, entsprechend dem prozentualen Anteil der an der jeweiligen Gesamtbevölkerung, verteilt.
- Mit den Vorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsdichte erfolgt die Umrechnung in Flächen.
- Der Flächenbedarf für Wanderungsgewinne wird direkt mittels den Siedlungsdichten ermittelt und für Vaihingen den in Frage kommenden Stadtteilen zugeordnet.
- Nach Abzug von Baulücken und Flächenreserven ergibt sich der reduzierte Flächenbedarf. Dieser ist Grundlage für die Ausweisung von Bauflächen im FNP.
- Bei den Flächenreserven wurden jene Wohnbauflächen, die im bisherigen FNP bereits ausgewiesen sind aber noch nicht überplant wurden und im Rahmen dieser Fortschreibung in der Alternativendiskussion überprüft wurden, nicht berücksichtigt. Diese Flächen werden bei der Neuausweisung der Bauflächen angerechnet.

## 2. Bevölkerungsprognose

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo zwischen Geburten und Todesfällen) und
- der Wanderungsentwicklung (Saldo zwischen Zu- und Abwanderung).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist vergleichsweise genau zu prognostizieren, da die hierfür maßgebenden Faktoren Fruchtbarkeitsniveau und Lebenserwartung ebenfalls vergleichsweise genau zu prognostizieren sind.

Anders verhält es sich mit der Prognose zur Wanderungsentwicklung. Dies hängt von sehr unterschiedlichen und nicht oder nur schwer zu prognostizierenden Faktoren ab. Je kleiner die räumliche Einheit der Prognose wird, desto

problematischer wird die Wanderungsprognose, da nun auch kommunalpolitische Handlungen erheblich an Bedeutung gewinnen, vor allem das Angebot an Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe).

Vom Statistischen Landesamt wurde im Februar 2007 eine neue Prognose zur Bevölkerungsentwicklung veröffentlicht (Basisjahr 2005, Prognosejahr 2025). Diese gliedert sich in eine Prognose ohne Wanderungen (für alle Gemeinden) und eine Prognose mit Wanderungen (für Gemeinden über 5000 Einwohnern). Diese werden nicht unmittelbar übernommen. So weichen die Bestandszahlen zur Bevölkerung von der kommunalen Einwohnerstatistik ab. Die Prognose ohne Wanderungen bildet aber die Grundlage für die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zur FNP-Fortschreibung, in dem die prozentuale Entwicklung übernommen wird. Die Prognose des Statistischen Landesamtes wird lediglich zum Vergleich dargestellt.

## 2.2. Prognose Statistisches Landesamt (Tab. 1.1)

### 2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Prognose ohne Wanderungen basiert auf dem Jahr 2005. Sie geht für Vaihingen von einer leichten Zunahme bis 2010 um 0,37 % und dann einem leichten Rückgang bis 2020 um 0,35 % aus (EW, Tab. 1.1). Dieser setzt sich bis 2025 fort (Rückgang um 1,1 % bezogen auf 2005).

Für Eberdingen, Sersheim und Oberriexingen wird eine ähnliche Entwicklung angenommen, wobei Sersheim und Oberriexingen geringfügig höhere Zahlen aufweisen und für 2020 noch leicht positiv verbleiben.

Die Entwicklungen des Landkreises und vor allem des Landes werden insgesamt noch rückläufiger angenommen als jene von Vaihingen.

### 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Prognose mit Wanderungen zeigt für Vaihingen einen Wanderungsgewinn von 1045 EW zwischen 2005 und 2020 (Tab. 1.1). Diese Annahme liegt deutlich unter den Wanderungsgewinnen der Vergangenheit für Vaihingen (Tab. 1.2).

Für Oberriexingen gibt es keine Prognose. Für Eberdingen werden deutliche, für Sersheim geringe Wanderungsverluste angenommen. Die Ergebnisse resultieren daraus, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre für die Zukunft hochgerechnet wurde. Gerade hier zeigt sich deutlich die „Schwäche“ der Prognose des Statistischen Landesamtes (worauf diese aber selbst hinweist). Durch Bauleitplanung und durch die Ausweisung von Wohnbauland (unter anderem) soll gerade Abwanderungen entgegengewirkt werden, sodass das Niveau der Eigenentwicklung gehalten wird.

Die Prognose des Stat. LA berücksichtigt nicht die Einstufung Vaihingens als Mittelzentrum, den Wohnungsbauschwerpunkt (Kleinglattbach Süd) und die beiden großen regionalbedeutsamen Gewerbegebiete (Ensing, Sersheim/Sachsenheim) als besondere Faktoren für Wanderungsgewinne.

Für Sersheim wird ebenfalls nicht die Lage an den beiden regionalbedeutsamen Gewerbegebieten sowie an einer Entwicklungsachse und die Einstufung „Siedlungsbereich“ gemäß Regionalplan berücksichtigt. Somit kommt das Stat. LA zu einem Wanderungsverlust obwohl dem Landkreis und der Region Wanderungsgewinne zugeordnet werden.

Der Regionalplan sieht für die Region insgesamt und über die Orientierungswerte auch für Sersheim Wanderungsgewinne vor.

## 2.3 Prognose Stadtverwaltung

### 2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Als Basis wird die Prognose des Statistischen Landesamtes zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2010 und 2020 genommen. Diese wird den Zahlen der kommunalen Einwohnerstatistik angepasst (Tab. 1.3).

### 2.3.2 Entwicklung der Wanderungen

Das SLA benutzt den Begriff „Vorausrechnung“ und nicht Prognose. Es weist daraufhin, dass diese keine Vorhersagen sind (keine schicksalhafte Entwicklung).

Die Prognose von Wanderungen haben eine andere Qualität als die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Letztere ist über wenige i. d. R. allgemeingültige Kennzahlen (Fruchtbarkeitsziffer, Bevölkerungsstruktur) wesentlich genauer zu bestimmen. Für das Wanderungsverhalten (hinziehen, bleiben, wegziehen) spielen individuelle kommunale Faktoren eine große Rolle. Insbesondere hat das örtliche Bauplatzangebot eine hohe Bedeutung – gerade bei unserer recht hohen Mobilität. Und dies wird durch die Bauleitplanung bestimmt. Wird viel Bauland ausgewiesen, ergibt sich eine (vergleichsweise) hohe Zuwanderung. Gibt es keine (verfügbaren) Bauplätze ergibt sich eine Abwanderung. Diese Faktoren lässt das SLA in seiner Wanderungsprognose auf örtlicher Ebene nicht einfließen, da es die zukünftigen Handlungen der Kommune nicht kennt. Im Gegenteil – das SLA schreibt selbst, dass es sich um einen „Status Quo Ansatz“ handelt, welcher die relative Entwicklung der näheren Vergangenheit fortschreibt (unter gegebenen Voraussetzungen und Annahmen). Sie hilft den Gemeinden „unerwünschte Entwicklungen“ zu erkennen, um diesen entgegensteuern zu können. So ist der Maßstab für die Verteilung von Wanderungen die Entwicklung der Vergangenheit. Und diese wird stark von der Ausweisung von Wohnbaugebieten geprägt. D. b. Gemeinden die in der jüngeren Vergangenheit eher zurückhaltend Baugebiete erschlossen haben, werden in der Vorausrechnung des SLA tendenziell „benachteiligt“. Insofern sind die Zahlen des SLA nur bedingt geeignet und kritisch *zu sehen*.

#### - Vaihingen

Die angenommenen Wanderungsgewinne des Statistischen Landesamtes sind sehr niedrig. Diese liegen mit ca. 70 EW/Jahr deutlich unter den Wanderungsgewinnen der letzten 5 bzw. 30 Jahren (bezogen auf 2005) mit 154 bzw. 164 EW/Jahr (Tab. 1.2). ).

Für den Zeitraum bis 2020 werden, unter Berücksichtigung eines deutlichen Abschlags gegenüber der vergangenen Entwicklung, Wanderungsgewinne von durchschnittlich 120 EW/Jahr angenommen.

Folgende Faktoren rechtfertigen die Annahme höherer Wanderungsgewinne:

- Die Ansiedlung der beiden großen regionalen Gewerbegebiete „Perfekter Standort“ (Ensingens Süd) und „Eichwald“ und der damit verbundenen Zunahme an Arbeitsplätzen.

- Vaihingen hat einerseits über die Neubaustrecke eine hervorragende Bahnbindung in die Stuttgarter Innenstadt (einkaufen und arbeiten) und ist andererseits noch vergleichsweise ländlich geprägt (Naherholung). Auch zum

Oberzentrum Pforzheim und dem Ballungsraum Mannheim / Heidelberg besteht eine sehr gute Bahnverbindung.

- Vaihingen ist Mittelzentrum und verfügt über ein gutes Schulangebot und Freizeitangebot. Zudem liegt es an der regionalen Entwicklungsachse Bietigheim - Mühlacker.

Aus den genannten Gründen ist Vaihingen ein attraktiver Wohnstandort und wurde von der Regionalplanung mit einem Wohnungsbauschwerpunkt bedacht. Ziel der Wohnungsbauschwerpunkte ist es, die Wanderungsgewinne, welche die Region (noch) hat, gezielt in diese Bereiche zu lenken.

- Sersheim

Für Sersheim können aus nachfolgenden Rahmenbedingungen Wanderungsgewinne abgeleitet werden.

Sersheim liegt ebenfalls an der Entwicklungsachse Bietigheim – Mühlacker und gehört gemäß Regionalplan zum Siedlungsbereich. D. b. für Sersheim können grundsätzlich Wanderungsgewinne für die Bedarfsermittlung angesetzt werden. Sofern die Region noch Wanderungsgewinne aufweist. Dies ist der Fall. Gemäß Orientierungswerte Regionalplan können für Wanderungsgewinne 0,5% der Wohneinheiten für 5 Jahre angesetzt werden. Bei einer Belegungsdichte von 2,34 EW / WE und 2203 WE (in 2005, s. Tab. 2.1) entspricht dies folgender Einwohnerzahl bzw. Wanderungsgewinne in 15 Jahren:  $2203 \times 0,005 \times 3 \times 2,34 = 77 \text{ EW}$  oder 5 EW / Jahr.

Für Sersheim wird ein Wanderungsgewinn, in etwa in der Größenordnung der vergangenen Jahre (2000 – 2005), dem Prognosezeitraum bis 2020 zugrunde gelegt: 10 EW/Jahr oder 150 EW in 15 Jahren. Dieser Ansatz liegt zwar über den Orientierungswerten des Regionalplans. Er ist aber durch die günstige Lage zwischen den beiden regionalbedeutsamen Gewerbegebieten (Ensingens Süd und Eichwald) gerechtfertigt. Damit verbunden ist die Zunahme an Arbeitsplätzen und die (auch externe) Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Zudem liegen die tatsächlichen Wanderungsgewinne zwischen 2005 und 2012 bei durchschnittlich 21 EW / Jahr. Sodass dieser Ansatz bereits realisiert wurde.

- Oberriexingen und Eberdingen

Für Oberriexingen und Eberdingen sind entsprechend der Zielsetzung des Regionalplanes, der beide zur Kategorie „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ zuordnet, grundsätzlich keine Wanderungsgewinne zuzuordnen.

### 2.3.3 Gesamtbilanz

Es ergeben sich folgende Einwohnerentwicklungen bis 2020, die der FNP-Fortschreibung zugrundegelegt werden (Tab. 1.3):

<u>Jahr</u>	<u>2005</u>	<u>2020</u>
Vaihingen	28.418	30.116
Oberriexingen	3.082	3.095
Eberdingen	6.550	6.516
Sersheim	5.153	5.366

### **3. Prognose Belegungsdichte**

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Verringerung der Belegungsdichte der 2. maßgebende Faktor für einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen. Der Rückgang der Belegungsdichte trägt der nach wie vor der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte Rechnung. Der Faktor „Vergrößerung der Wohnfläche (m<sup>2</sup>) pro Einwohner“ braucht nicht mehr separat berücksichtigt werden, da dieser letztlich vor allem eine Folge der Haushaltsverkleinerung bzw. Rückgang der Belegungsdichte im Bestand ist. Zudem gibt die Regionalplanung Siedlungsdichten in Form von Einwohner pro ha verbindlich (als Ziel) vor. Höhere Wohnflächen pro EW führen damit nicht zu einem höheren Wohnbauflächenbedarf, sondern zu einer etwas dichteren Bebauung.

Auch auf ein „Ersatz für Abgang aufgrund Abbruch und Modernisierung“ kann verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass an den fraglichen Stellen in der Regel wieder neue Wohneinheiten entstehen, sodass der Abgang nicht direkt flächenwirksam wird bzw. im Rückgang der Belegungsdichte berücksichtigt ist.

So ergibt sich bereits bei konstanter Bevölkerungszahl mit Verringerung der Belegungsdichte ein Mehrbedarf an Wohneinheiten, die sich dann in Wohnbauflächen umrechnen lassen. Hierfür werden die Ziele des Regionalplans zur Siedlungsdichte als Umrechnungsfaktor genommen.

Die Vaihinger Berechnung entspricht den „Hinweisen ..“ (siehe Ziffer 7.1). Die dort genannten „fiktiven Bevölkerungszuwächse“ sind ein Maß für den Rückgang der Belegungsdichte. Die Hinweise werden nicht unmittelbar angewendet, da der pauschale Ansatz individuellen kommunalen Bedingungen (teilweise) nicht gerecht wird und der „Berechnungsweg“ über den Rückgang der Belegungsdichte anschaulicher ist. Hierfür gibt die Statistik Vergleichswerte – nicht jedoch für fiktive Bevölkerungszuwächse.

Die Werte auf Basis der „Hinweise ...“ werden geringfügig überschritten. D. b. in unserer Prognose wird von einem geringfügig höheren Rückgang der Belegungsdichte ausgegangen, als in den Hinweisen.

Eine Rechnung über die gesamte VVG ergibt eine Belegungsdichte von ca. 2,09. Das SLA geht in seiner Prognose für die Entwicklung der Belegungsdichte für den Landkreis Ludwigsburg für 2020 (Stand 2010) von einem deutlich niedrigeren Wert von 2,01 aus (WE von 2009 + Bedarf an WE bis 2020 geteilt durch Einwohnervorausrechnung 2020).

### **4. Wohnbauflächenbedarf**

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist zu differenzieren in den Bedarf aus Eigenentwicklung und Bedarf aus Wanderungsgewinnen. Diese Gliederung trägt einem zentralem Ziel der Regionalplanung (zur Bedarfsermittlung) Rechnung, nämlich die Unterscheidung in Gemeinden, die auf die Eigenentwicklung beschränkt sind (Oberriexingen und Eberdingen) und Gemeinden, die zusätzlich Wanderungsgewinne realisieren dürfen (Vaihingen und Sersheim). Für Vaihingen besteht zudem die Besonderheit, dass Wanderungsgewinne auf bestimmte Stadtteile (Vaihingen, Enzweihingen, Kleinglattbach) beschränkt sind.

Der Bedarf der Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Rückgangs der Belegungsdichte. Hieraus entsteht ein Bedarf an weiteren WE bis 2020. Siehe Tab. 2.3. Die Umrechnung in Wohnbaufläche erfolgt entsprechend den Dichtevorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsdichte.

Der Bedarf aus den Wanderungsgewinnen wird direkt über die Vorgaben der Regionalplanung in Wohnbauflächen berechnet. Eine Berechnung über (zukünftige) Belegungsdichte und WE ist nicht mehr erforderlich.

Das Gesamtergebnis aus Eigenentwicklung und Wanderungsgewinnen ist in Tabelle 3 dargelegt.

## **5. Reserven**

Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen ist zu reduzieren um die zur Verfügung stehenden Reserven. Für die Erhebung wurde unterschieden in

- Reserveflächen und
- Baulücken, soweit diese nicht unter den Reserveflächen bereits berücksichtigt werden.

Zu den Reserveflächen gehören

- Baulücken in Baugebieten die zu weniger als 80% bebaut sind,
- B-Pläne (auch solche die im aktuellen FNP noch nicht ausgewiesen sind), die bis 2005 noch nicht erschlossen waren bzw.
- B-Pläne in Aufstellung (z. Bs. Umnutzung von Gewerbebrachen).

Baulücken sind die sonstigen aktuell bebaubare Grundstücke nach §§ 30 und 34 BauGB.

Wohnbauflächen, die im FNP bereits ausgewiesen sind aber bisher noch nicht überplant wurden, wurden hier nicht aufgenommen, da diese im Rahmen der Alternativenprüfung grundsätzlich zur Disposition gestellt wurden. Soweit diese Flächen beibehalten werden sind diese selbstverständlich auf den Gesamtbedarf anzurechnen.

Die Flächenreserven werden zu 100% angerechnet. bei den Baulücken gibt es nur eine eingeschränkte Verfügbarkeit. Für den Prognosezeitraum werden 20% angesetzt.

Stichtag der Erhebung: 12/2005. Für Umnutzungsflächen (Gewerbebrachen) zu Wohnen gibt es keinen Erhebungsstichtag. Das bedeutet Umnutzungsflächen, die sich nach 2005 ergeben und deren Realisierung hinreichend realistisch ist, werden in die Wohnflächenbedarfsberechnung einbezogen und reduzieren den Neuausweisungsbedarf im Außenbereich.

s. Tabellen 5 und 6.

## **6. Wohnbauflächenbedarf für die FNP-Fortschreibung**

In der Bilanzierung aus dem Bedarf Wohnbauflächen (Zi 4) und Reserven (Zi 5) ergibt sich der eigentliche Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser ist in die FNP-Fortschreibung aufzunehmen. Hier sind nun auch, wie unter Zi 5 bereits ausgeführt, die Wohnbauflächen die im bestehenden FNP ausgewiesen sind, aber noch nicht überplant wurden und an denen festgehalten werden sollen, zu berücksichtigen.

## 7. Vergleich der Bedarfsermittlung mit den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 BauGB sowie nach §10 BauGB“ (vom 18.12.2008 des Wirtschaftsministeriums BW) und den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans (2020)

### 7.1 „Hinweise ....“

Es handelt sich um ein pauschales Berechnungsverfahren, welches über einen „fiktiven Einwohnerzuwachs“ und die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit den Dichtewerten (EW / ha) des Regionalplans zu einem Flächenbedarf führt. Der „fiktive Einwohnerzuwachs“ ist ein Maß für den Rückgang der Belegungsdichte im Bestand (siehe Tab. 7.1). Die Hinweise richten sich an die RP und LRA (Genehmigungsbehörden für FNP) und dienen der (pauschalen) Überprüfung der Plausibilität der (individuellen) kommunalen Bedarfsermittlung im Rahmen einer FNP - Fortschreibung.

Die Hinweise richten sich nicht (unmittelbar) an die Kommunen und sind somit nicht verbindlich. Andernfalls hätten diese z. Bs. im Landesentwicklungsplan als Ziele für die Kommunen verbindlich eingeführt werden müssen.

Die Hinweise wurden deshalb nicht unmittelbar zur Bedarfsermittlung angewendet. Sie wurden auch deshalb nicht angewendet, da der Ansatz des „fiktiven Bevölkerungszuwachs“ als Maß für den Rückgang der Belegungsdichte weniger anschaulich ist und in seiner Pauschalierung für ganz BW weniger geeignet ist um den individuellen kommunalen Bedingungen Rechnung zutragen.

Der methodische Ansatz der Vaihinger Bedarfsermittlung entspricht aber grundsätzlich den Hinweisen. Die inhaltliche (quantitative) Abweichung in der Bedarfsermittlung ergibt sich dadurch, dass für die Vaihinger Prognose ein etwas höherer Rückgang der Belegungsdichte angenommen wird, als dies in dem (pauschalen) Ansatz zum „fiktiven Bevölkerungszuwachs“ unterstellt wird. Die Begründung hierzu siehe Ziffer 3 und Tabelle 2.2.

Zum Vergleich wurde eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Hinweise durchgeführt (siehe Tab. 7.2).

### 7.2 Regionalplanung (Fortschreibung 2020)

„Auseinandersetzung“ mit den Zielen, Grundsätzen und der Begründung im Kap. 2.4 (Quantitative Grundlagen zur Ermittlung notwendiger Flächen) der Regionalplanfortschreibung.

Mit der Fortschreibung werden Orientierungswerte (als regionale Durchschnittswerte) zur Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten eingeführt. Diese sind keine zwingenden Vorgaben für die kommunale Bedarfsermittlung, sondern es handelt sich um (abwägungsfähige) Grundsätze (keine Ziele). Gemäß Begründung zur Regionalplanfortschreibung (S.63 Mitte) sind „die regionsweiten Durchschnittswerte als Anhaltspunkte bei der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe anzusehen und im Einzelnen mit den spezifischen Bedarfsberechnungen der Städte und Gemeinden auf die Ziele der Regionalplanung abzustimmen.“

Der Regionalplan unterscheidet Gemeinden (bzw. Gemeindeteile), die zum Siedlungsbereich gehören (Wanderungsgewinne können angesetzt werden) oder die auf die Eigenentwicklung beschränkt sind (keine Wanderungsgewinne). Für einige Städte sind zudem noch Wohnungsbauschwerpunkte (z. B. Kleinglattbach Süd) festgelegt.

Der Berechnungsgrundsatz sieht nun einen „Orientierungswert“ für Siedlungsbereiche von 1,5 % Zuwachs an Wohneinheiten pro 5 Jahre zwischen 2005 und 2020 vor. Für Gemeinden mit Eigenentwicklung gilt 1 %. Oder 0,3 bzw. 0,2 % pro Jahr. Für Schwerpunkte des Wohnungsbaus kann von höheren Wanderungsgewinnen ausgegangen werden. Dieser ist nicht näher quantifiziert. Die Zahlen sind im Rahmen der Bedarfsermittlung zu diskutieren.

Für die Bedarfsermittlung verbindlich sind folgende Ziele:

- Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung oder Siedlungsbereiche (Gemeinden oder Gemeindeteilen mit verstärkter Siedlungsentwicklung durch Wanderungsgewinne),
- Siedlungsdichten (EW / ha) und
- Berücksichtigung von Baulücken und Siedlungsreserven.

Diese Ziele wurden beachtet.

Die individuelle Bedarfsermittlung zur FNP Fortschreibung, insb. im Bereich Eigenentwicklung, die im wesentlichen durch den Faktor Rückgang der Belegungsdichte bestimmt wird, führt zu den Unterschieden gegenüber den pauschalen Orientierungswerten (1% Zuwachs an WE pro 5 Jahren für die Eigenentwicklung). Diese Differenz lässt sich auch bei einer Vergleichsberechnung auf Regionsebene erkennen.

Der Regionalplan (Begründung zum Fortschreibungsentwurf S. 62 Mitte) geht von einem Gesamtbedarf von 105.000 WE zwischen ca 2005 und 2020 aus. Hinzu kommen etwa 40.000 WE als Vorsorgeplanung insbesondere in den regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten. Zudem werden in der Begründung zum Regionalplan noch Reserven in Höhe von 12.000 WE im Baubestand und in Nichtwohngebäuden erwähnt, bei denen unklar ist ob diese im Bedarf von 105.000 WE enthalten sind oder ob dieser Bedarf von 105.000 WE nach Abzug der Reserven besteht. Ist letzteres der Fall würde sich der Bedarf vor Abzug von Baulücken und Flächenreserven sogar auf 117.000 WE erhöhen (+ die 40.000 WE als Vorsorgeplanung).

Führt man die Berechnung für die gesamte Region durch (zur Plausibilitätskontrolle), so ergibt sich folgende WE-Berechnung (unter der Annahme dass ca 75% dem Siedlungsbereich und ca 25% dem Eigenentwicklungsbereich zugeordnet werden sowie einer Ausgangslage von ca 1.240.000 WE in 2005):  
 $1.240.000 \times 0,75 \times 0,003 \times 15 = 41.850$  WE (für die Siedlungsbereiche) und  
 $1.240.000 \times 0,25 \times 0,002 \times 15 = 9.300$  WE (für die Eigenentwicklungsbereiche).

Somit fehlen zu den 105.000 bzw. 145.000 WE ca 54.000 WE bzw 94.000 WE. Für deren Verteilung gibt es 2 Ausführungen, die aber bei weitem nicht das rechnerische Defizit bewältigen können. Gemäß 2.4.4.1 ist in Wohnungsbauschwerpunkten von erhöhten Wanderungsgewinnen auszugehen und gemäß 2.4.5 können in Eigenentwicklungsgemeinden in begründeten Fällen (Geburtenüberschuss und hoher Einpendlerüberschuss) weitere Flächen ausgewiesen werden. Bei 2.4.4.1 können maximal die 40.000 WE gemeint sein. 2.4.5 ist u. E. bedeutungslos. In Eigenentwicklungsgemeinden gibt es i. d. Regel keine Einpendlerüberschüsse geschweige denn hohe Einpendlerüberschüsse. Und Geburtenüberschüsse sind bereits im vorangehenden Plansatz

und somit in der „1%“ Regel enthalten. Dass sich eine Gemeinde in ihrem „Zeugungsverhalten“ gravierend vom Regionsdurchschnitt unterscheidet ist doch wohl sehr unwahrscheinlich.

Somit erhebt sich die Frage wie 54.000 und 40.000 WE in der Region verteilt werden sollen?

Diese Diskrepanz korrespondiert mit den unterschiedlichen Ergebnissen auf kommunaler Ebene.

Die Anwendung der Orientierungswerte auf kommunaler Ebene würde zu folgendem Ergebnis führen (für Vaihingen). Der VRS geht in seiner Stellungnahme im Rahmen der (ersten) Offenlage (2008) von einem Bedarf von 599 WE für Vaihingen zwischen 2005 und 2020 aus. Bei 12.384 WE in 2005 hätte Vaihingen in 2020 12.983 WE. Bei der vom VRS angenommenen Belegungsdichte (2,1 EW/WE) ergibt dies eine Bevölkerungszahl von 27.264 EW. Bei einem Ausgangswert von 28.418 (in 2005) bedeutet dies dass Vaihingen nicht nur keine Wanderungsgewinne sondern erhebliche Wanderungsverluste hinzunehmen hätte. Geht man davon aus, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung sich im üblichen Rahmen bewegt, so wie dies das Stat. Landesamt mit einem Rückgang von ca 0,35% bzw. 104 EW zwischen 2005 und 2020 für Vaihingen prognostiziert hat, ergibt dies Wanderungsverluste von 1.050 – obwohl für die Siedlungsbereiche Vaihingen, Kleinglattbach und Enzweihingen über den Faktor „1,5%“ (siehe oben) Wanderungsgewinne in den 599 WE enthalten sind – so jedenfalls der Ansatz der Orientierungswerte.

Die Anwendung der Orientierungswerte auf Vaihingen führen zu einem offensichtlich nicht plausiblen Ergebnis. Dies mag z. T. darin begründet liegen, dass den (regionsbezogenen) Orientierungswerten ein deutlich höherer Rückgang in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt wurde, als dies das Statistische Landesamt für die Verwaltungsgemeinschaft prognostiziert hat. Immerhin wird für Oberriexingen und Sersheim hier sogar noch ein leichtes Wachstum bis 2020 angegeben. Z.T. wird bei Orientierungswerten zur Eigenentwicklung von einem wesentlich geringeren Rückgang der Belegungsdichte (für die Region) ausgegangen, als dies für Vaihingen aufgrund der bisherigen Entwicklung anzunehmen ist.

## FNP Fortschreibung 2020

**Zahlen des Statistischen Landesamtes****Tabelle 1.1 Bevölkerung 2005 bis 2025 ohne Wanderungen / mit Wanderungen,**  
Stand April 2007

## Annahmen zur Prognose

- ohne Wanderungen: Anstieg der Lebenserwartung um etwa 3 Jahre bis 2025, konstantes Geburtenniveau

- mit Wanderungen: jährlicher Wanderungsgewinn von ca. 17.000 Personen in Baden-Württemberg, Fortsetzung der relativen vergangenen Entwicklung (der Jahre 1997 – 2005) in den einzelnen Gemeinden

	2005 <sup>1)</sup>	2015 % <sup>2)</sup>		2020 % <sup>2)</sup>		2025 % <sup>2)</sup>	
Vaihingen	28.921	28.970	0,17	28.817	- 0,36	28.611	- 1,1
		29.740		29.862		29.864	
				+ 1.045 <sup>3)</sup>			
Oberriexingen	3.010	3.032	0,73	3.023	0,43	3 010	0
	keine Prognose						
Eberdingen	6.491	6.504	0,22	6.457	- 0,5	6.362	- 2
		6.189		6.066		5.962	
				- 391 <sup>3)</sup>			
Sersheim	5.133	5.190	1,11	5.196	1,23	5.192	1,15
		5.158		5.146		5.122	
				- 50 <sup>3)</sup>			

<sup>1)</sup> Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung

<sup>2)</sup> Prozentuale Veränderung gegenüber 2005

<sup>3)</sup> Wanderungsgewinne / -verluste gegenüber 2005

**Tabelle 1.2 Durchschnittliche Wanderungsgewinne/-verluste (Einwohner pro Jahr) der letzten 30 Jahre**

	1976-2005	1991-2005	1996-2005	2001-2005
Vaihingen	164	208	160	154
Oberriexingen	22	21	10	8
Eberdingen	32	- 16	- 44	- 29
Sersheim	32	18	0	11

Auswertung: „Zugezogene, Fortgezogene über die Gemeindegrenzen und Wanderungssaldo (seit 1975 ...)“, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

**Tabelle 1.3: Bevölkerungsprognose Stadt-/Gemeindeteile**

	Bestand <sup>1)</sup>	natürliche Bevölkerungsentwicklung <sup>2)</sup>	Wanderungsgewinne <sup>3)</sup>	Summe
	2005	2020	2005 - 2020	2020
<b>1 Vaihingen</b>	28.418	28.316	1.800	30.116
1.1 Kernstadt	9.916	9.860	850	10.710
1.2 Enzweihingen	3.938	3.918	50	3.968
1.3 Kleinglattbach	4.289	4.263	900	5.163
1.4 Riet	932	932		932
1.5 Roßwag	1.261	1.261		1.261
1.6 Ensingen	2.587	2.587		2.587
1.7 Horrheim	2.628	2.628		2.628
1.8 Gündelbach	1.285	1.285		1.285
1.9 Aurich	1.582	1.582		1.582
<b>2 Oberriexingen</b>	3.082	3.095		3.095
<b>3 Eberdingen</b>	6.550	6.516		6.516
3.1 Eberdingen	28% 1.829	1.824		1.824
3.2 Hochdorf	42% 2.750	2.737		2.737
3.3 Nußdorf	30% 1.971	1.955		1.955
<b>4 Sersheim</b>	5.153	5.216	150	5.366

<sup>1)</sup> Es wurden die Zahlen der kommunalen Einwohnerstatistik verwendet („Wohnbevölkerung“/Bestandstabelle 2 E). Die Zahlen des Statistischen Landesamtes weichen z. T. nach oben und z. T. nach unten ab.

<sup>2)</sup> Die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung basiert auf der Prognose des Stat. Landesamtes (2005 - 2025). Die Prognosezahlen wurden entsprechend den unterschiedlichen Zahlen zur Ausgangsbevölkerung (vgl. Bemerkung „<sup>1)</sup>“) angepasst. Der Rückgang für Vaihingen ist gering. Die Verteilung des Rückgangs wurde auf die Siedlungsbereiche (Vai 55%, Enz 20%, Klgl 25%) beschränkt.

<sup>3)</sup> Für die Prognose der Wanderungsgewinne wurden für Vaihingen deutlich geringere Wanderungsgewinne gegenüber den letzten 5 - 30 Jahren angesetzt.

Gemäß Regionalplan ist Sersheim als Siedlungsbereich ausgewiesen. Analog zu Vaihingen werden für Sersheim Wanderungsgewinne angesetzt – allerdings deutlich geringer - entsprechend der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Da Oberriexingen und Eberdingen gemäß Regionalplan keine Siedlungsbereiche sind sondern Gemeinden mit Eigenentwicklung, wurden keine Wanderungsgewinne angesetzt.

Die Verteilung der Wanderungsgewinne wurde auf Vaihingen Kernstadt zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion und auf Kleinglattbach, da hier der Regionalplan einen Wohnungsbauschwerpunkt ausweist. Für Enzweihingen wurden lediglich geringfügige Wanderungsgewinne angesetzt, zum Ausgleich für den Rückgang bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

**Tabelle 1.4: Prognose der durchschnittlichen Entwicklung der Kinder und Jugendlichen, 2005 – 2020 in Vaihingen**

## 1.4.1 Vaihingen, Kernstadt – Riet

	Altersgruppe	durchschnittlicher Jahrgang / prozentual (Gesamtbevölkerung)			
		2005	2009	2015	2020
<b>Vaihingen gesamt</b>	EW	28.418	28.408	29.666	30.116
	- 5	303/1,07	263/0,93	292/1,0	301/1,0
	5 - 10	361/1,27	325/1,14	292/1,0	301/1,0
	10 - 15	371/1,31	308/1,08	307/1,05	301/1,0
	15 - 20	351/1,23	375/1,32	365/1,25	317/1,05
<b>Kernstadt</b>	EW	9.916	10.156	10.400	10.710
	- 5	102/1,03	101/1,00	100	103
	5 - 10	109/1,10	109/1,08	100	103
	10 - 15	114/1,15	115/1,13	101	102
	15 - 20	120/1,22	122/1,20	102	105
<b>Enzweihingen</b>	EW	3.938	3.829	3.880	3.968
	- 5	43/1,13	35/0,92	38	39
	5 - 10	56/1,42	46/1,20	38	39
	10 - 15	60/1,51	56/1,47	41	39
	15 - 20	47/1,20	58/1,51	57	42
<b>Kleinglattbach</b>	EW	4.289	4.361	4.700	5.163
	- 5	60/1,39	48/1,11	54/1,15	59/1,15
	5 - 10	72/1,67	59/1,36	56/1,2	59/1,15
	10 - 15	66/1,54	74/1,70	60	62/1,2
	15 - 20	50/1,16	62/1,45	75	66
<b>Riet</b>	EW	932	957		932
	- 5	8/0,84	9/0,90	9	9
	5 - 10	10/1,01	10/1,02	9	9
	10 - 15	11/1,10	9/0,90	8	9
	15 - 20	13/1,33	12/1,12	9	8

1.4.2 Roßwag – Aurich

	Altersgruppe	durchschnittlicher Jahrgang / prozentual (Gesamtbevölkerung)			
		2005	2009	2015	2020
<b>Roßwag</b>	EW	1.261	1.212		1.261
	- 5	12/0,94	8/0,66	12	12
	5 - 10	19/1,45	15/1,22	11	12
	10 - 15	16/1,26	17/1,42	14	12
	15 - 20	17/1,29	14/1,14	17	14
<b>Ensing</b>	EW	2.587	2.541		2.587
	- 5	26/1,01	17/0,68	25	26
	5 - 10	34/1,31	29/1,14	24	26
	10 - 15	38/1,44	37/1,46	28	26
	15 - 20	38/1,46	37/1,44	35	28
<b>Horrheim</b>	EW	2.628	2.558		2.628
	- 5	25/0,93	24/0,93	25	27
	5 - 10	35/1,33	28/1,08	25	27
	10 - 15	35/1,33	31/1,20	27	26
	15 - 20	34/1,27	34/1,31	32	28
<b>Gündelbach</b>	EW	1.285	1.230		1.285
	- 5	14/1,08	8/0,68	13	13
	5 - 10	13/1,00	15/1,25	12	13
	10 - 15	15/1,12	13/1,07	15	13
	15 - 20	16/1,23	16/1,28	13	15
<b>Aurich</b>	EW	1.582	1.564		1.582
	- 5	13/0,83	12/0,77	16	16
	5 - 10	16/1,00	14/0,87	15	16
	10 - 15	20/1,23	15/0,98	13	16
	15 - 20	18/1,14	21/1,34	15	14

### 1.4.3 Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim

	Altersgruppe	durchschnittlicher Jahrgang absolut/prozentual (Gesamtbevölkerung)			
		2005	2009	2015	2020
<b>Oberriexingen</b>	EW	3.082	3.179	3.105	3.095
	- 5	33/1,07	29/0,92	26/0,85	28/0,9
	5 - 10	37/1,2	35/1,10	26/0,85	26/0,85
	10 - 15	44/1,43	31/0,98	31/1,0	26/0,85
	15 - 20	34/1,11	45/1,43	37/1,2	31/1,0
<b>Eberdingen gesamt</b>	EW	6.550	6.582	6.564	6.516
	- 5	59/0,90	60/0,91	59/0,9	59/0,9
	5 - 10	80/1,23	61/0,93	59/0,9	59/0,9
	10 - 15	94/1,44	80/1,22	62/0,95	59/0,9
	15 - 20	74/1,13	90/1,37	76/1,15	62/0,95
<b>Eberdingen <sup>1)</sup></b>	EW	1.829	1.823		1.824
	- 5	16/0,87	16/0,86	16	17
	5 - 10	23/1,26	14/0,77	16	17
	10 - 15	27/1,48	23/1,28	17	17
	15 - 20	26/1,43	26/1,40	21	18
<b>Hochdorf <sup>1)</sup></b>	EW	2.750	2.832		2.737
	- 5	27/1,02	28/0,98	25	25
	5 - 10	32/1,17	29/1,01	25	25
	10 - 15	38/1,39	32/1,13	27	25
	15 - 20	28/1,02	39/1,38	31	27
<b>Nussdorf <sup>1)</sup></b>	EW	1.971	1.927		1.955
	- 5	16/0,81	17/0,87	18	17
	5 - 10	26/1,32	18/0,95	18	17
	10 - 15	30/1,53	25/1,28	18	17
	15 - 20	21/1,07	26/1,33	24	17
<b>Sersheim</b>	EW	5.153	5.230	5.300	5.366
	- 5	67/1,3	50/0,96	51/0,95	54/1,0
	5 - 10	72/1,41	60/1,14	54/1,0	54/1,0
	10 - 15	69/1,35	71/1,35	59/1,05	54/1,0
	15 - 20	58/1,14	70/1,33	75/1,4	56/1,05

<sup>1)</sup> Die Verteilung der Kinder (in der Prognose) auf die Ortsteile erfolgt im Verhältnis der Gesamteinwohnerzahl (Eberdingen 28 %, Hochdorf 42 %, Nussdorf 30 %)

## Erläuterungen zu Tab. 1.4 (Prognose Kinder und Jugendliche)

Im Hinblick auf die Kindergarten- und Schulplanung wurden für die relevanten Jahrgänge

0	-	5	Kindergarten
5	-	10	Grundschule
10	-	15	Haupt-, Realschule, Gymnasium
15	-	20	Oberstufe

die durchschnittlichen Jahrgangszahlen prognostiziert. Diese bilden (im Vergleich mit der Bestandssituation) die Basis für die Bedarfsermittlung in den Bereichen Kindergarten und Schulen.

Um eine Entwicklung besser darzustellen, wurde die Prognose für 2015 und 2020 dargestellt und für die Teilgemeinden (Vaihingen, Eberdingen) differenziert – auch wenn die Prognoseunsicherheiten (wegen der kleineren Menge) hierdurch steigen.

Die Prognose erfolgt auf der Grundlage folgender Daten  
bisherige Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Kinder und Jugendlichen  
allgemeine Bevölkerungsprognose  
die vorhandenen Jahrgänge der 0 – 15-Jährigen (in 2005 / 2009)  
Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für Vaihingen und Eberdingen („voraussichtliche Entwicklung nach 17 Altersgruppen“).

Auf der Grundlage der allgemeinen Bevölkerungsprognose wurden mit Hilfe der jahrgangsspezifischen Anteile an der Gesamtbevölkerung (aus der oben genannten Prognose des Stat. Landesamts) durchschnittliche Jahrgänge jeweils für die gesamte Gemeinde ermittelt. Um den Unsicherheiten einer Prognose Rechnung zu tragen, wurden die Zahlen geringfügig nach oben gerundet. Dies gilt für die Prognose noch nicht geborener Jahrgänge. Für die Fortschreibung/Prognose bereits geborener Jahrgänge (z. B. die 5 – 10-Jährigen in 2010) wurde die Bestandssituation maßgeblich berücksichtigt.

Bei der Verteilung eines durchschnittlichen Jahrgangs auf die einzelnen Teilorte (Vaihingen, Eberdingen) gewinnt die Berücksichtigung der Bestandssituation und die Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung (hier Kleinglattbach mit einem relativ und absolut hohen Bevölkerungszuwachs) besondere Bedeutung.

**Tabelle 2.1 Wohneinheiten (WE) und Belegungsdichte 1987 – 2005**

Jahr	Einwohner <sup>1)</sup>	WE <sup>2)</sup>	Belegungs- dichte	zum Vergleich Belegungsdichte	
				LK LB	Land BW
	Vaihingen				
1987	23.208	8.718	2,66	2,4	2,4
1992	25.313	9.950	2,54	2,4	2,5
1997	26.466	10.937	2,42	2,3	2,3
2002	27.795	12.000	2,32	2,2	2,2
2005	28.418	12.386	2,29	2,2	2,2
2006	28.449	12.478	2,28	2,2	2,2

<sup>1)</sup> Bestandstabelle 2E, Wohnbevölkerung <sup>2)</sup> Statistisches Landesamt

	Oberriexingen			Eberdingen			Sersheim		
1987 <sup>1)</sup>	2.373	890	2,67	5.650	2.227	2,54	4.141	1.571	2,64
1992	2.538	977	2,6	6.130	2.433	2,52	4.579	1.759	2,60
1997	2.898	1.187	2,44	6.596	2.686	2,46	4.909	2.015	2,44
2002	3.060	1.268	2,41	6.607	2.831	2,33	4.972	2.107	2,36
2005	3.082	1.297	2,38	6.550	2.909	2,25	5.153	2.203	2,34
2006	3.075	1.300	2,37	6.576	2.946	2,23	5.145	2.238	2,30

**Tabelle 2.2 Prognose zum Rückgang der Belegungsdichte (EW / WE)**

	Vaihingen	Oberriexingen	Eberdingen	Sersheim
durchschnittliche Abnahme der Belegungsdichte zwi- schen 1987 und 2005	0,37	0,29	0,29	0,30
bezogen auf 15 Jahre	0,31	0,24	0,24	0,25
Belegungsdichte 2005	2,29	2,38	2,25	2,34
Abnahme bis 2020	0,20	0,24	0,20	0,22
Belegungsdichte 2020	2,09	2,14	2,05	2,12

Für die Prognose zur Belegungsdichte wird, im Vergleich zur jüngeren Vergangen-  
heit, eine geringere Abnahme angenommen. Für die Verwaltungsgemeinschaft wird  
angenommen, dass sich die Werte tendenziell etwas angleichen werden.

**Tabelle 2.3: Bedarf WE aus Eigenentwicklung** (= Verringerung der Belegungsdich-  
te unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung)

	Bestand 2005			Bedarf 2020			zusätzlicher Bedarf WE
	EW	<sup>1)</sup>	WE	EW	<sup>1)</sup>	WE	
Vaihingen	24.418	2,29	12.386	28.316	2,09	13.548	1.162
Oberriexingen	3.082	2,38	1.297	3.095	2,14	1.446	149
Eberdingen	6.550	2,25	2.909	6.516	2,05	3.179	270
Sersheim	5.153	2,34	2.203	5.216	2,12	2.484	281

<sup>1)</sup> Belegungsdichte

**Tabelle 3: Wohnbauflächen Gesamtbedarf <sup>1)</sup>**

**Bedarf aus Eigenentwicklung** (= Verringerung der Belegungsdichte unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung) und **Bedarf aus Wanderungsgewinnen**

	Bedarf aus <b>Eigenentwicklung</b>				Bedarf aus <b>Wanderungsgewinnen</b>			$\Sigma$ <b>E + W</b>
	% <sup>1)</sup>	WE	WE / ha	ha	EW	EW / ha	ha	
<b>1 Vaihingen</b>		1.162			1.800			<b>58,2</b>
1.1 Kernstadt	35,0	407	38,3	10,63	850	80	10,63	21,26
1.2 Enzweihingen <sup>2)</sup>	13,9	162	28,7	5,64	50	60	0,83	6,47
1.3 Kleinglattbach <sup>2)</sup>	15,0	174	38,3	4,54	900	90	10,00	14,54
1.4 Riet	3,3	38	26,3	1,44				1,44
1.5 Roßwag	4,4	51	26,3	1,94				1,94
1.6 Ensingen	9,1	106	26,3	4,03				4,03
1.7 Horrheim	9,2	107	26,3	4,07				4,07
1.8 Gündelbach	4,5	52	26,3	1,98				1,98
1.9 Aurich	5,6	65	26,3	2,47				2,47
<b>2 Oberriexingen</b>		149	25,7	5,8				<b>5,8</b>
<b>3 Eberdingen <sup>3)</sup></b>		270		10,07				<b>10,07</b>
3.1 Eberdingen	28	76	26,8	2,84				2,84
3.2 Hochdorf	42	113	26,8	4,21				4,21
3.3 Nußdorf	30	81	26,8	3,02				3,02
<b>4 Sersheim</b>		281	28,3	9,93	150	60	2,5	<b>12,47</b>

<sup>1)</sup> Verteilung des Gesamtbedarfs an WE entsprechend der prozentualen Einwohnerverteilung in Vaihingen und Eberdingen in 2005.

<sup>2)</sup> In Enzweihingen wurde mit 60 EW / ha gerechnet. In Kleinglattbach wurde differenziert mit 80 EW / ha (Siedlungsbereich Mittelzentrum für den Bedarf aus der Reduzierung der Belegungsdichte) und 90 ha (für die Bevölkerungszunahme aus den Wanderungsgewinnen). Vaihingen 80 EW / ha, die restlichen Stadtteile (Eigenentwicklung) 55 EW / ha.

Die Umrechnung der WE in Flächen erfolgt entsprechend der Vorgabe der Regionalplanung zur Siedlungsdichte und der prognostizierten Belegungsdichte.

Vaihingen / Kleinglattbach 2,09 EW / WE = 38,3 WE / ha Bruttobauland

Enzweihingen 2,09 EW / WE = 28,7 WE / ha

restl. Stadtteile 2,09 EW / WE = 26,3 WE / ha

Oberriexingen 2,14 EW / WE = 25,7 WE / ha

Eberdingen 2,05 EW / WE = 26,8 WE / ha

Sersheim 2,12 EW / WE = 28,3 WE / ha

**Tabelle 4 Wohnbauflächen Neubedarf**

	Wohnbau- flächen Gesamt- bedarf ha	Flächen- reserven aus Tab. 5.2	Baulücken aus Tab. 6	Bedarf an Neuaus- weisungen	Wohnbau- flächen ge- mäß FNP 1980 / 98 aus Tab. 5.1 ha <sup>1)</sup>
<b>Vaihingen</b>	<b>58,2</b>	<b>19,7</b>	<b>3,8</b>	<b>34,6</b>	
Kernstadt	21,26	8,4	1,2	11,7	3,0
Enzweihingen	6,47	1,7	0,4	4,3	2,2
Kleinglattbach	14,54	3,9	0,3	10,3	20,0
Riet	1,44	0,6	0,3	0,5	0,4
Roßwag	1,94	0,5	0,2	1,2	
Ensing	4,03		0,6	3,4	
Horrheim	4,07	2,4	0,3	1,4	
Gündelbach	1,98		0,2	1,8	
Aurich	2,47	2,2	0,3	0	
<b>Oberriexingen</b>	<b>5,8</b>	<b>3,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>	
<b>Eberdingen</b>	<b>10,07</b>	<b>5,7</b>	<b>0,8</b>	<b>3,6</b>	
Eberdingen	2,84	2,6	0,3	0	
Hochdorf	4,21	1,4	0,4	2,4	2,2
Nussdorf	3,02	1,7	0,1	1,2	
<b>Sersheim</b>	<b>12,47</b>	<b>8,4</b>	<b>0,5</b>	<b>3,6</b>	

<sup>1)</sup> Zur Information. Diese Flächen sind im Bedarf an Neuweisungen enthalten bzw. in Kleinglattbach übersteigt die im FNP 1980 / 98 ausgewiesene Wohnbaufläche Kleinglattbach Süd II (20 ha) den errechneten Bedarf um 9,7 ha.

**Tabelle 5.1 : Bauflächen gemäß FNP 1980/98, Stand 12 / 2005**  
Außenbereichsflächen ohne Bebauungspläne

Ortsteile	Name / Lage	W	Mi	G	So
Vaihingen	- Auweingärten (entfällt mit Fortschreibung) - Fuchsloch III („Sonderbaufläche“) <sup>1)</sup>	3			11,9
Enzweihingen	- Brunnenhalde Erweiterung - Brait (wird reduziert mit Fortschreibung)	2,2		3	
Kleinglattbach	- Süd II <sup>2)</sup> - Südl. Aischbach (entfällt mit Fortschr.)	20		2	
Riet	- Östlich Raiffeisenstr. (= Beidseitig Raiffeisenstraße III)	0,4			
Roßwag					
Ensing	- Ensing Süd II (incl. Sonderbaufl.) - In der Laute (westl. E-Süd I) <sup>3)</sup> entfällt teilweise mit Fortschreibung bzw. wird in G geändert		7,1	14,9	7,1
Horrheim					
Gündelbach					
Aurich	- Östlich Dieselstraße			1	
<b>Σ Vaihingen</b>		<b>25,6</b>		<b>20,9</b>	<b>19</b>

<b>Oberriexingen</b>					
Eberdingen	- Erweiterung Heiligenwiesen			0,4	
Hochdorf	- Eselsweide (Nördl. Th.-Heuss-Str.) - Betteläcker <sup>4)</sup> - Pulverdinger Weg <sup>5)</sup>	0,4 1,8		2,8	
Nußdorf					
<b>Σ Eberdingen</b>		<b>2,2</b>		<b>3,2</b>	
<b>Sersheim</b>					

<sup>1)</sup> für Teilfläche wurde B-Planverfahren eingeleitet (03/2009, Feuerwehr)

<sup>2)</sup> städtebauliche Planung wurde begonnen ohne Einleitungsbeschluss (2008)

<sup>3)</sup> Hinweis: Gesamtfläche 8,0 ha, davon 0,9 ha als Gewerbegebiet überplant (Vorhabenbezogener B-Plan „Zimmerreibetrieb in der Laute“, Rechtskraft 07/2008).

<sup>4)</sup> Bebauungsplanverfahren läuft, frühzeitige Beteiligung 06 2005

<sup>5)</sup> Hinweis: Gesamtfläche 6,5 ha, davon 3,7 ha als Gewerbegebiet („Pulverdinger Weg“) überplant, Rechtskraft 5 / 2006.

**Tabelle 5.2: Bauflächenreserven**, Stand 12 / 2005, Ergänzungen 12 / 2009

Ortsteile	Name / Lage	W (ha)	G (ha)
Vaihingen	- Baresel 2. und 3. Abschnitt <sup>1)</sup> - Baresel 1. Abschnitt <sup>2)</sup> - Wolfsberg III West <sup>2)</sup> - Löbertstr Brenzstr <sup>3)</sup> - Stuttg.- Gutenbergstr <sup>3)</sup>	5,8 0,7 0,9 0,4 0,6	
<b>Σ</b>			<b>8,4</b>
Enzweihingen	- Steine Erweiterung <sup>2)</sup>		<b>1,7</b>
Kleinglattbach	- Wilhelmstr. Pappelweg <sup>2)</sup> - An der Bahnschranke <sup>3)</sup>	3,0 0,9	
<b>Σ</b>			<b>3,9</b>
Riet	- Beiseitig Raiffeisenstraße I + II <sup>2)</sup>		<b>0,6</b>
Roßwag	- Weinring VI <sup>2)</sup>		<b>0,5</b>
Ensinggen			
Horrheim	- Knieselweg <sup>2)</sup> - Unter Aschach (Rayer) <sup>3)</sup>	1,2 1,0	
<b>Σ</b>			<b>2,2</b>
Gündelbach	-		
Aurich	- Südlich Hohbergstraße <sup>1)</sup> - Lunschen <sup>2)</sup> - Römerberg (Aski) <sup>3)</sup> - Weiler 4. Änderung <sup>3)</sup>	0,2 0,4 1,1 0,5	
<b>Σ</b>			<b>2,2</b>
<b>Σ Vaihingen</b>			
<b>Oberriexingen</b>	- Erweiterung Seite <sup>1)</sup> - Seite <sup>2)</sup>	3,3 0,2	1,3
<b>Σ</b>			<b>3,5</b>
Eberdingen	- Winterhaube <sup>1)</sup> - Lettenäcker <sup>1)</sup>	1,3 1,3	
<b>Σ</b>			<b>2,6</b>
Hochdorf	- Schlösslesgarten <sup>1)</sup> - Rieter- Enzweihinger Str. <sup>2)</sup>	0,5 0,9	
<b>Σ</b>			<b>1,4</b>
Nußdorf	- Alte Weingärten <sup>2)</sup> - Alte Weingärten II <sup>2)</sup> - Hinter dem Zaun <sup>2)</sup>	0,7 0,7 0,3	
<b>Σ</b>			<b>1,7</b>
<b>Σ Eberdingen</b>			
<b>Sersheim</b>	- Dammstr. / Brunnenstr. <sup>1)</sup> - Erweiterung ob der Mühle <sup>2)</sup> - Canaleser Str. Nordost <sup>2)</sup> - Südlich Vaihinger Str. <sup>2)</sup> - Haslacher Weg <sup>2)</sup>	6,5 0,2 0,7 0,4 0,6	
<b>Σ</b>			<b>8,4</b>

<sup>1)</sup> Baugebiete die 12 / 2005 noch nicht erschlossen waren<sup>2)</sup> Baulücken in Baugebieten, die 2005 noch nicht zu 80% belegt waren.<sup>3)</sup> Brachflächen in Überplanung

**Tabelle 6 Baulücken Wohnen**, Stand 12 / 2005  
Neuberechnung unter Berücksichtigung der „80%“ Regelung

Wohnbauflächen	Baulücken ha	
		davon 20 %
Vaihingen	6,01	1,20
Enzweihingen	2,05	0,41
Kleinglattbach	1,73	0,35
Riet	1,59	0,32
Roßwag	1,20	0,24
Ensing	2,86	0,57
Horrheim	1,43	0,29
Gündelbach	0,77	0,15
Aurich	1,67	0,33
Oberriexingen	2,19	0,44
Eberdingen	1,43	0,29
Eberdingen-Hochdorf	1,75	0,35
Eberdingen-Nussdorf	0,64	0,13
Sersheim	2,57	0,51

Für die Ermittlung werden Flächen, die nach § 30 oder § 34 bebaubar sind, berücksichtigt.

Baulücken in Baugebieten die zu weniger als 80% aufgesiedelt sind, wurden unter Bauflächenreserven Tab. 5.2 berücksichtigt. Hierbei handelt es sich oft um Bauplätze, die eher der Nachfrage zur Verfügung stehen. Bei den „klassischen älteren Baulücken“, wie sie in Tab. 6 erhoben wurden, trifft diese Einschätzung nicht mehr zu. Es wird deshalb eine Verfügbarkeit von 20 % bis 2020 angenommen.

Hinweis: Bei den Baulücken können die Dichtewerte des Regionalplans nicht erzielt werden. Dies gilt vor allem für das nordöstliche Vaihinger Baugebiet (nördlich WEG Bahnlinie, östlich Frankstr.), das überwiegend aus den 50er und 60er Jahren stammt und durch sehr tiefe Grundstücke und eine ausgeprägte Hangsituation geprägt ist sowie allgemein für Enzweihingen, das weitgehend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist und nur einen sehr geringen Anteil an Mehrfamilienhausbebauung aufweist.

**Tabelle 7.1 Zusammenhang zwischen „fiktiver Bevölkerungszuwachs“ gemäß „Hinweise ...“ und Rückgang der Belegungsdichte. Vergleich mit Prognose aus Tab. 2.2**

	Bevölk. 2005 1)	WE 2005 2)	Beleg- dichte 2005	fiktiver Bevölk.- zuwachs 2005 – 2020 3)	Rück- gang Bevölk. im Bestand bis 2020 4)	Beleg- dichte gemäß Hinw. 2020 5)	Rück- gang der Be- leg- dichte gemäß Hinw. 2005 – 2020 6)	Rück- gang der Be- leg- dichte gemäß Entwurf 2005 – 2020 7)
Vai	28.418	12.386	2,29	2.131	26.287	2,12	0,17	0,20
Ober	3.082	1.297	2,38	231	2.851	2,20	0,18	0,24
Eber	6.550	2.909	2,25	491	6.059	2,08	0,17	0,20
Sers	5.153	2.203	2,34	386	4.767	2,16	0,18	0,22

1) Bevölkerung in 2005

2) Wohneinheiten in 2005

3) „fiktiver Bevölkerungszuwachs“ gemäß „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 BauGB sowie nach §10 BauGB“ vom 18.12.2008 des Wirtschaftsministeriums BW.

4) Bevölkerung in 2005 abzüglich „fiktiver Bevölkerungszuwachs“

5) angenommene Belegungsdichte gemäß „Hinweise ...“

6) angenommener Rückgang der Belegungsdichte gemäß „Hinweise ...“

7) angenommener Rückgang der Belegungsdichte für die Fortschreibung des FNP, siehe Tabelle 2.2

**Tabelle 7.2: Wohnbauflächen Gesamtbedarf** <sup>1)</sup> vor Abzug von Baulücken und Flächenreserven **Vergleichsberechnung gemäß „Hinweise ... „**

	Bestand 2005 (s. Tab. 1.3)	„fiktiver Bevölkerungszuwachs“ bis 2020 <sup>2)</sup>	Bevölkerungs- entwicklung 2005 – 2020 (s. Tab. 1.3) <sup>3)</sup>	Summe	Fläche ha
<b>1 Vaihingen</b>	28.418				<b>52,2</b>
1.1 Kernstadt	9.916	+ 744	+ 794	1.538	19,2
1.2 Enzweihingen <sup>4)</sup>	3.938	+ 295	+ 30	315	5,3
1.3 Kleinglattbach <sup>5)</sup>	4.289	+ 322	+ 874		4,0 9,7
1.4 Riet <sup>6)</sup>	932	+ 70			1,3
1.5 Roßwag <sup>6)</sup>	1.261	+ 95			1,7
1.6 Ensingen <sup>6)</sup>	2.587	+ 194			3,5
1.7 Horrheim <sup>6)</sup>	2.628	+ 197			3,6
1.8 Gündelbach <sup>6)</sup>	1.285	+ 96			1,7
1.9 Aurich <sup>6)</sup>	1.582	+ 119			2,2
<b>2 Oberriexingen <sup>6)</sup></b>	3.082	+ 231	+ 13	244	<b>4,4</b>
<b>3 Eberdingen <sup>6)</sup></b>	6.550	+ 491	- 34	457	<b>8,3</b>
3.1 Eberdingen <sup>6)</sup>	28% 1.829	+ 137	- 5	132	2,4
3.2 Hochdorf <sup>6)</sup>	42% 2.750	+ 206	- 13	193	3,5
3.3 Nussdorf <sup>6)</sup>	30% 1.971	+ 148	- 16	132	2,4
<b>4 Sersheim</b>	5.153	+ 386	+ 213	599	<b>10,0</b>

<sup>1)</sup> Die Berechnung des Gesamtbedarfs der Wohnbauflächen erfolgt gemäß „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 BauGB sowie nach §10 BauGB“ vom 18.12.2008 des Wirtschaftsministeriums BW.

<sup>2)</sup> In den Hinweisen ist ein Faktor zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der „fiktive Bevölkerungszuwachs“. Gemeint ist damit, dass im Bestand sich die Belegungsdichte (= die Bevölkerung) verringern wird. Dieser Bevölkerungsteil wird an anderer Stelle neue Wohnungen / Wohnbauflächen nachfragen.

Fiktiver Bevölkerungszuwachs = Einwohner (2005) x 0,005 (= 0,5 %) x 15 (Jahre)

<sup>3)</sup> Der 2. Faktor der zu einem Bedarf an Wohnbaufläche führt ist die Bevölkerungsentwicklung. Soweit diese negativ ist (siehe Eberdingen) reduziert sie den Bedarf.

<sup>4)</sup> In Enzweihingen wurde mit 60 EW / ha gerechnet. Aufgrund der Siedlungsstruktur, die fast ausschließlich von Einfamilienhausbebauung geprägt ist, wird sich eine höhere Siedlungsdichte nicht realisieren lassen. Mehrfamilienhausbebauung oder gar Geschosswohnungsbau wird in Enzweihingen praktisch nicht nachgefragt. Dies gilt vor allem für den noch möglichen Bereich einer Siedlungserweiterung im Süden Richtung Hochdorf. Zudem verfügt Enzweihingen über keinen funktionierenden Anschluss an die Schiene mehr, das das zentrale Kriterium der Regionalplanung zur Unterscheidung zwischen „Siedlungsbereichen“ (mit höheren Siedlungsdichten) und „Orte mit Eigenentwicklung“ bildet.

<sup>5)</sup> In Kleinglattbach wurde differenziert mit 80 EW / ha (Siedlungsbereich Mittelzentrum für den Bedarf aus der Reduzierung der Belegungsdichte) und 90 EW / ha (für die Bevölkerungszunahme aus den Wanderungsgewinnen, die im Wohnungsbauswerpunkt zu realisieren sind).

<sup>6)</sup> Aufgrund der Änderung des Regionalplans (mit Satzungsbeschluss) wurde mit 55 EW / ha gerechnet.