

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Stadt Bergisch Gladbach

Vorstellung des Vorentwurfs - Wohnen

10. September 2016

- Innen- vor Außenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB)
- Vorrangige Entwicklung von Reserveflächen
- Zentrale Grundsätze der Siedlungsentwicklung, wie:
  - Keine Inanspruchnahme von Wald für Wohnen
  - Regionale Grünzüge und FFH-Gebiete als „Tabu-Zonen“

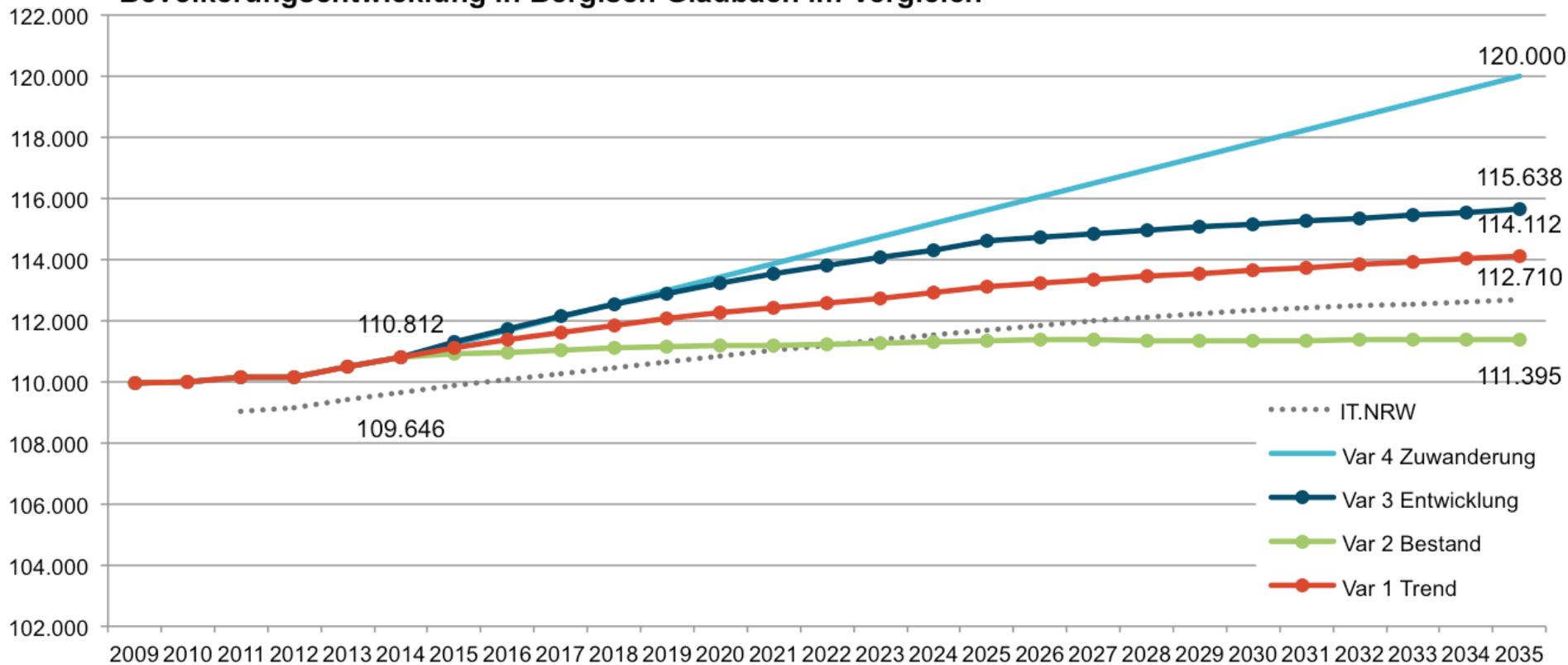


- Außerdem jede Menge Gutachten und vorhandene Informationen zum Thema Wohnen, wie z.B.:
  - Wohnbaulandkonzept 2011
  - Eigene Untersuchungen zu Reserveflächen durch Post-Welters 2015/16
- Sowie die verschiedenen Konzepte der Stadt:
  - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
  - Einzelhandelskonzept
  - Freiraumkonzept
  - Mobilitätskonzept ...

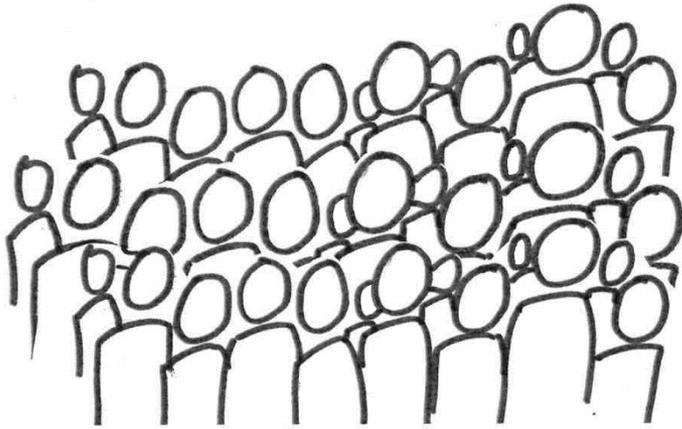


## Grundelement: PROGNOSEN zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

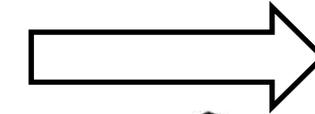
Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach im Vergleich



Bevölkerung 2035



Flächenbedarf



Dichte

# WIE WIRD DER FLÄCHENBEDARF ERMITTELT?



Königsberger Straße  
ca. 20 HH/ha



Kippekausen  
ca. 24 HH/ha



Im Neuen Feld  
ca. 30 HH/ha



Helene-Stöcker-Straße  
ca. 40 HH/ha



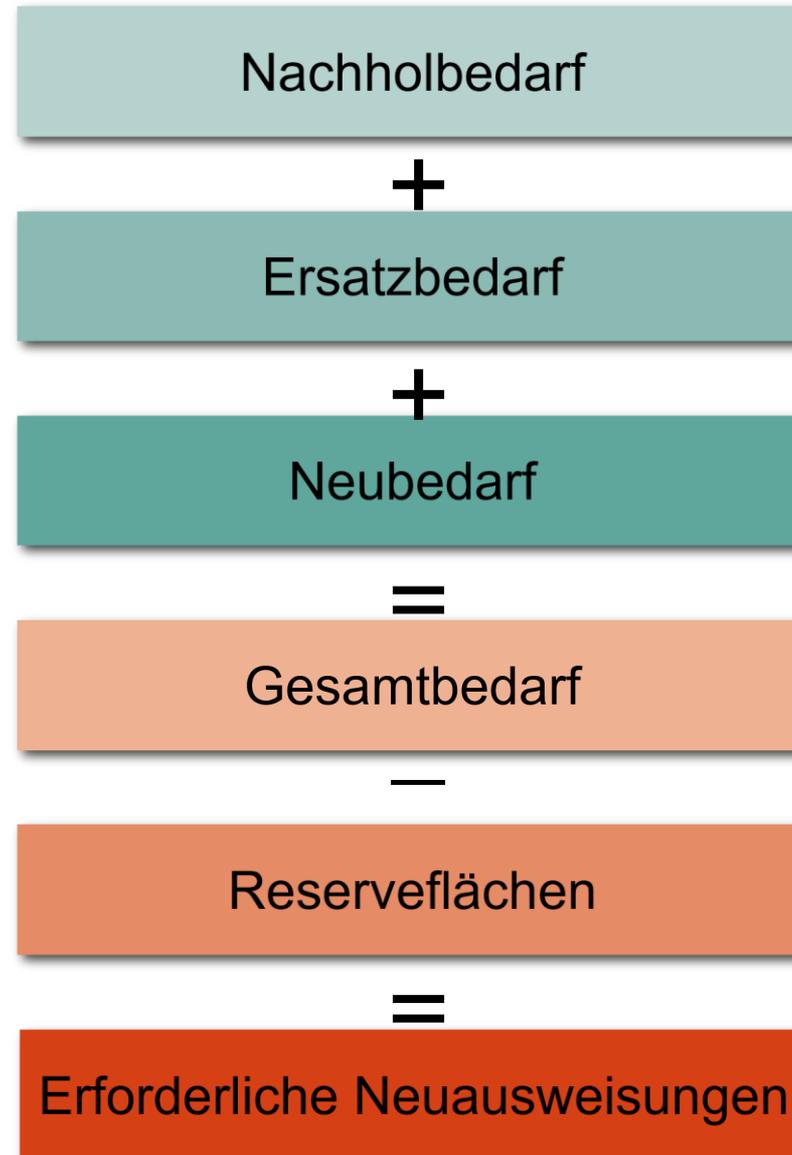
Willy-Brandt-Straße  
ca. 58 HH/ha



Hermann-Löns-Straße  
ca. 76 HH/ha

Gesamtbedarf

# WIE WIRD DER FLÄCHENBEDARF ERMITTELT?



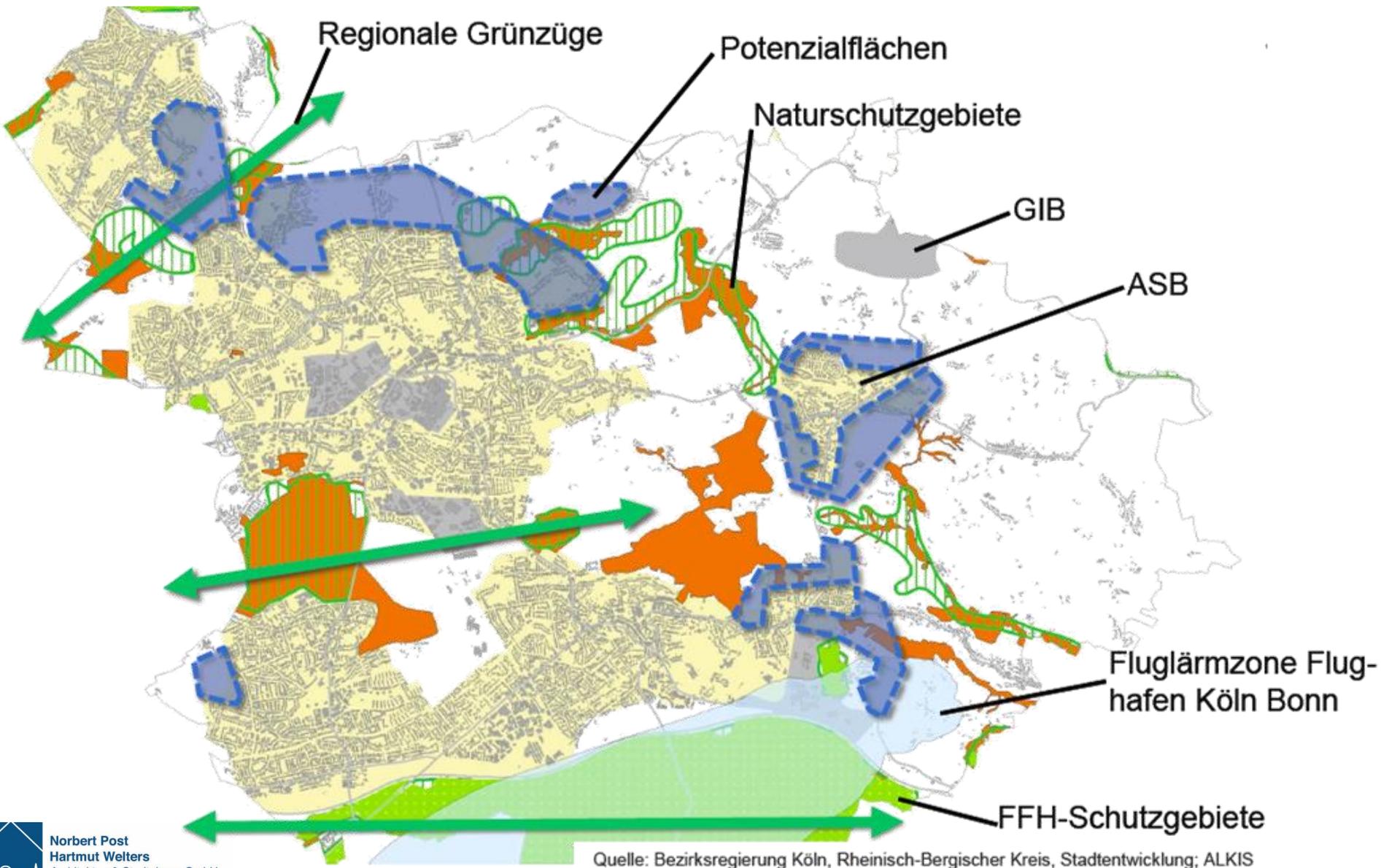
# WIE WIRD DER FLÄCHENBEDARF ERMITTELT?

	Variante 0 IT.NRW Basis	Variante 1 »Trend«	Variante 2 »Bestand (ohne Zuzüge)«	Variante 3 »Entwicklung«	Variante 4 »Zuwanderung«
<b>Einwohner Zieljahr 2035</b>	112.710	114.112	111.395	115.638	120.000
<b>Gesamtbedarf in Wohneinheiten</b>	5.380	5.090	4.090	5.650	8.400
<b>Gesamtbedarf in ha</b>	117 - 224 ha	111 - 212 ha	89 - 170 ha	123 - 235 ha	183 - 350 ha
<b>Reserveflächen in ha</b>	50 ha	50 ha	50 ha	50 ha	50 ha
<b>Erforderliche Neuausweisungen in ha</b>	<b>67 - 174 ha</b>	<b>61 - 162 ha</b>	<b>39 - 120 ha</b>	<b>73 - 185 ha</b>	<b>133 - 300 ha</b>



Erforderliche Neuausweisungen  
zwischen diesen Varianten;  
Ansätze für Dichte berücksichtigen

# SUCH- UND RESTRIKTIONSÄRÄUME WOHNEN





- Angespannter Wohnungsmarkt und hohes Preisniveau (u. a. Nähe zu Köln)

## Wohnbaugrundstücke:

Gladbach + 6%

Bensberg +10%

Refrath +15%

## Eigentumswohnungen:

Erstverkäufe + 5%

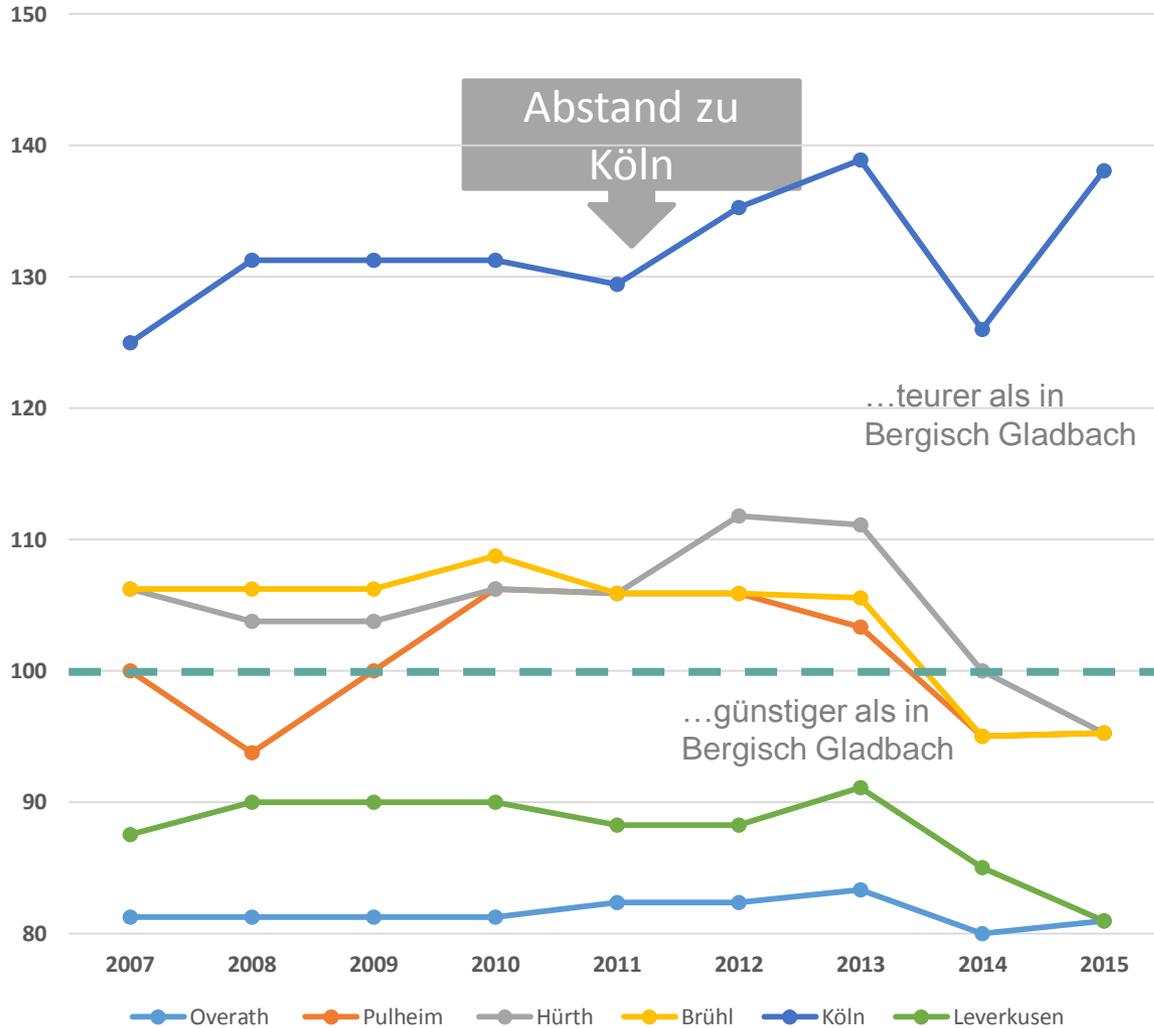
Wiederverkäufe + 5%

## Wiederverkaufte Eigenheime:

Reihenhäuser + 3%

EFH + 5%

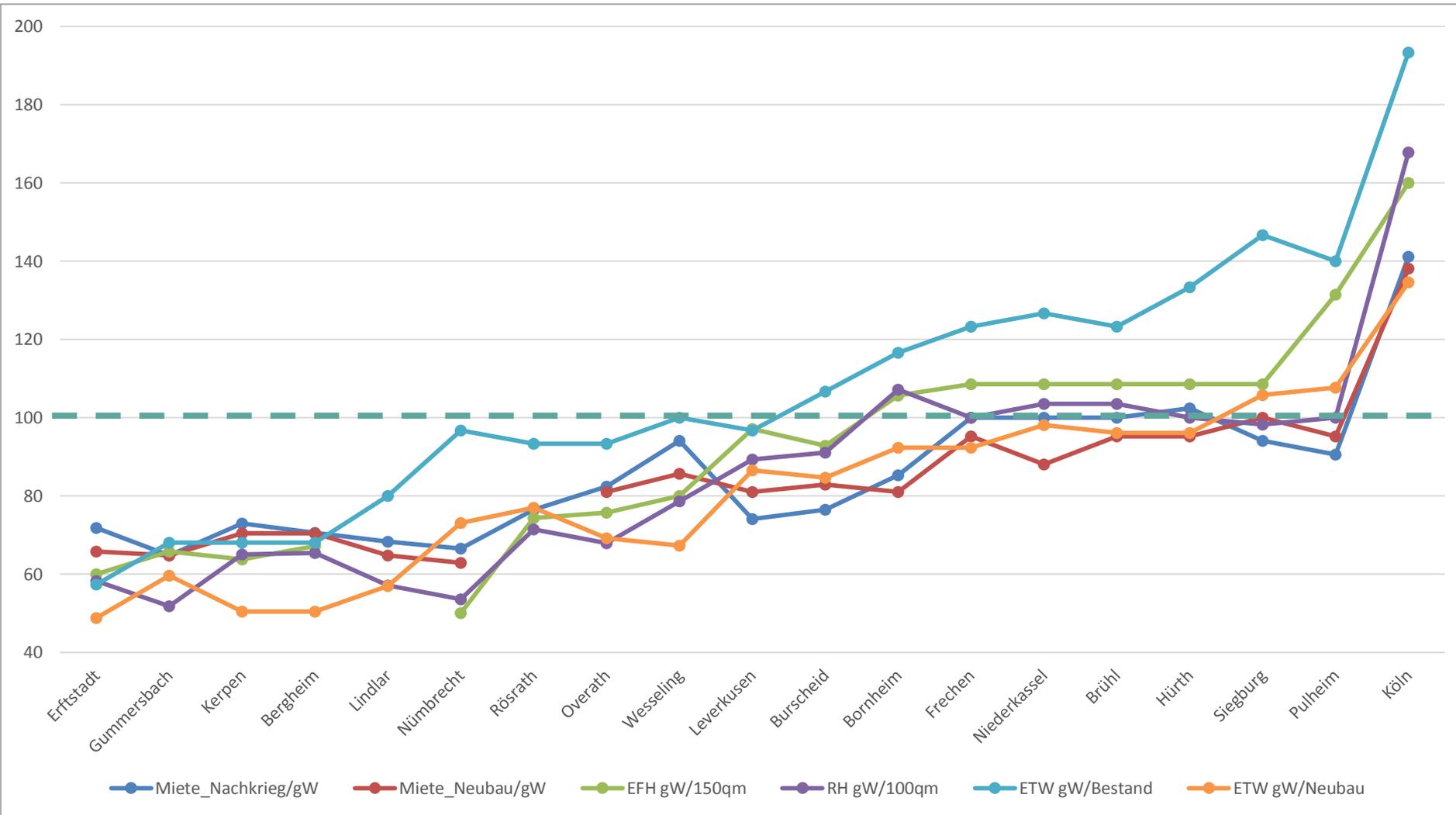
Doppelhäuser + 7%



Köln mit konstant deutlich höheren Mieten als Bergisch Gladbach (30-40%)

Seit 2013 steigen die Mieten in Bergisch Gladbach schneller als in den Umlandgemeinden.

# REGIONALE PREISPOSITION IM VERGLEICH 2015



- Angespannter Wohnungsmarkt und hohes Preisniveau (u. a. Nähe zu Köln)
- Zuwachs aus Köln + hohes Preisniveau → Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt
- Zu- und Umzüge bedeuten mehr Pendelverkehr → hohes Risiko für das vorhandene Verkehrsnetz



- Bereitstellung der Flächen erfolgt entsprechend Prioritäten und zeitlich gestaffelt!
  - Zeitliche Staffelung dient auch dazu die Richtigkeit der Prognose zu überprüfen
- Qualitäten der Siedlungsbereiche durch Dichteangaben in den Steckbriefe gesichert

**GEMISCHTE WOHNSTANDORTE STATT  
MONOSTRUKTURIERTER SIEDLUNGEN**

- Qualitative Telefoninterviews mit ca. 65 Bürger\*innen in ganz Bergisch Gladbach
- Auswahl der Gesprächspartner anhand von Telefonbucheinträgen durch qualifizierte Zufallsauswahl
  - Räumliche Verteilung
  - Bevölkerungsdichte der drei Strukturräume zusammen.
- Einstellungen zu Themen des FNP:
  - Wohnen
  - Gewerbe
  - Verkehr
  - Freiflächen

„Alles schön zentral, alle miteinander, freundlich, hilfsbereit, kompakt, aber doch bisschen schwierig, zu fahren.“



- Die meisten können sich Neubau von Wohnungen auch in ihrem näheren Umfeld vorstellen.
- Soziale Mischung: Es soll für jeden Geldbeutel was dabei sein!
- Keine Hochhäuser!
- Guter Mix aus Wohnen und Grün!
- Neubau am Rande der Stadt und im ländlichen Raum wird befürwortet
- Soll die Stadt weiter wachsen, muss die Infrastruktur mitwachsen!

„Wo Mietbedarf ist, da soll gebaut werden. Tote Städte helfen keinem.“

„Nicht jeder kann sich ein Einfamilienhaus leisten!“



# Und was denken Sie?



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



