

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“

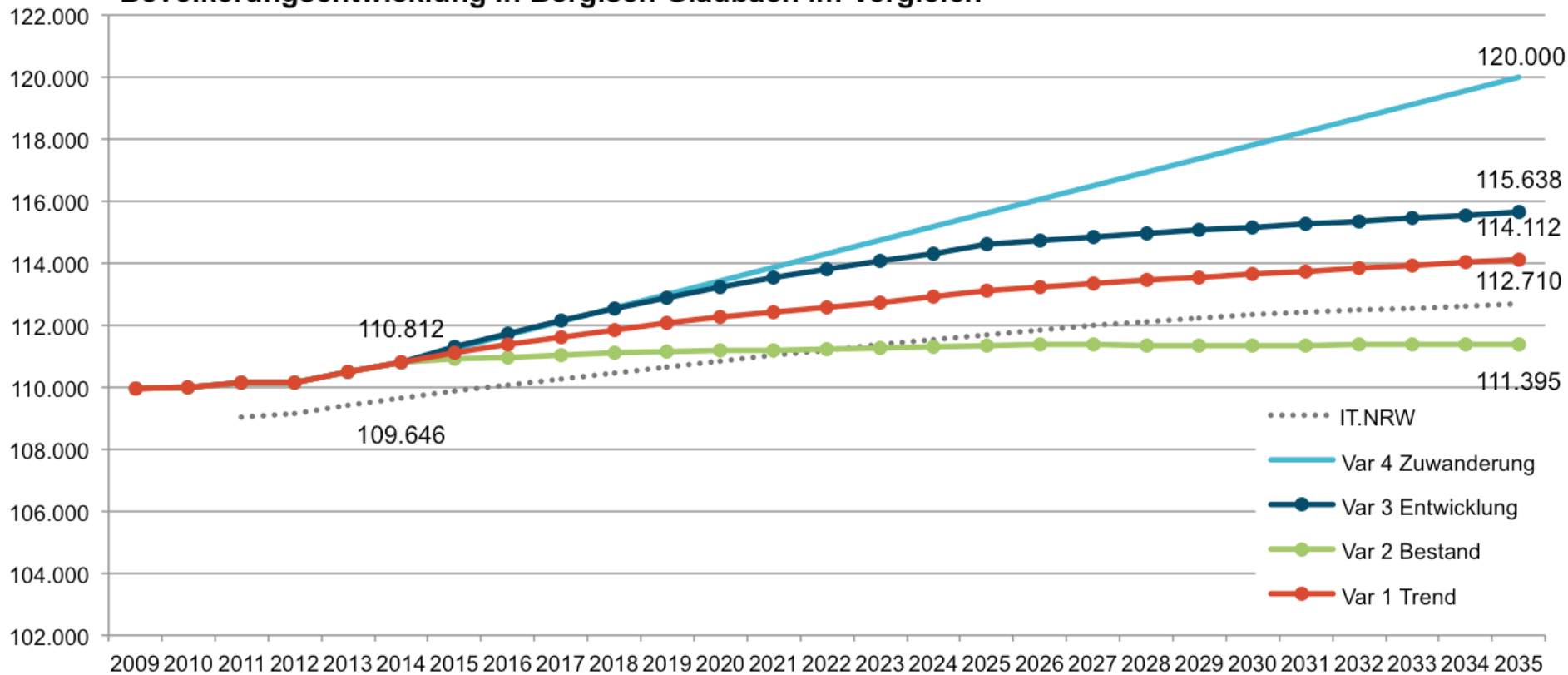


- Außerdem jede Menge Gutachten und vorhandene Informationen zum Thema Wohnen, wie z.B.:
 - Wohnbaulandkonzept 2011
 - Eigene Untersuchungen zu Reserveflächen durch Post-Welters 2015/16
- Sowie die verschiedenen Konzepte der Stadt:
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - Einzelhandelskonzept
 - Freiraumkonzept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

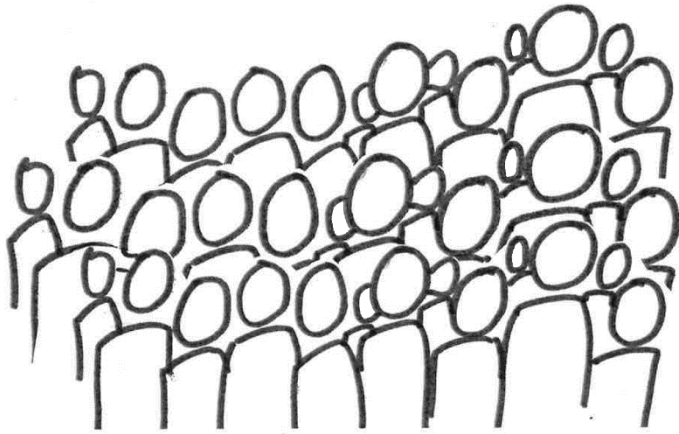


Grundelement: PROGNOSEN zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

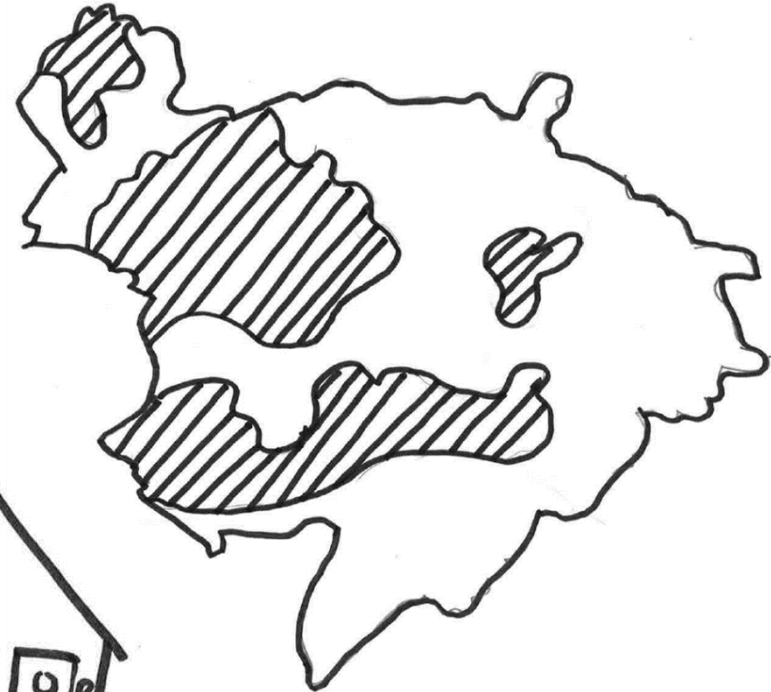
Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach im Vergleich



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



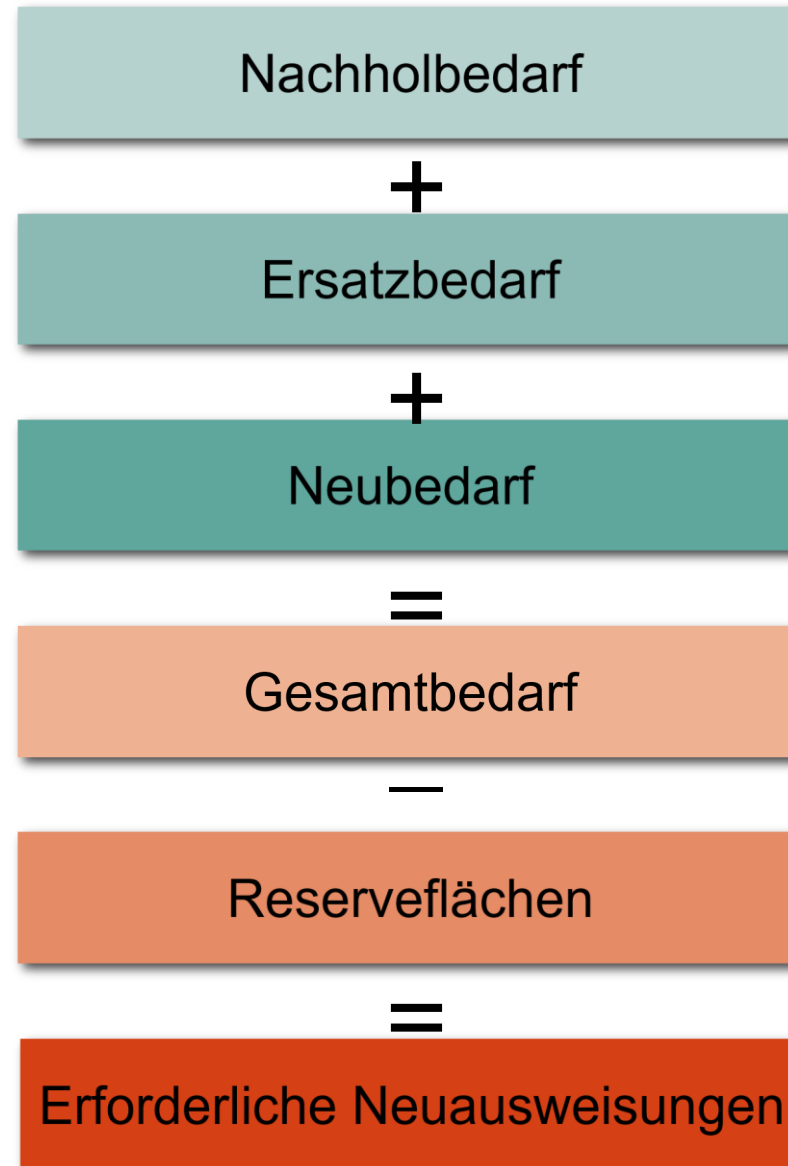
Willy-Brandt-Straße
ca. 58 HH/ha



Hermann-Löns-Straße
ca. 76 HH/ha

Gesamtbedarf

WIE WIRD DER FLÄCHENBEDARF ERMITTELT?



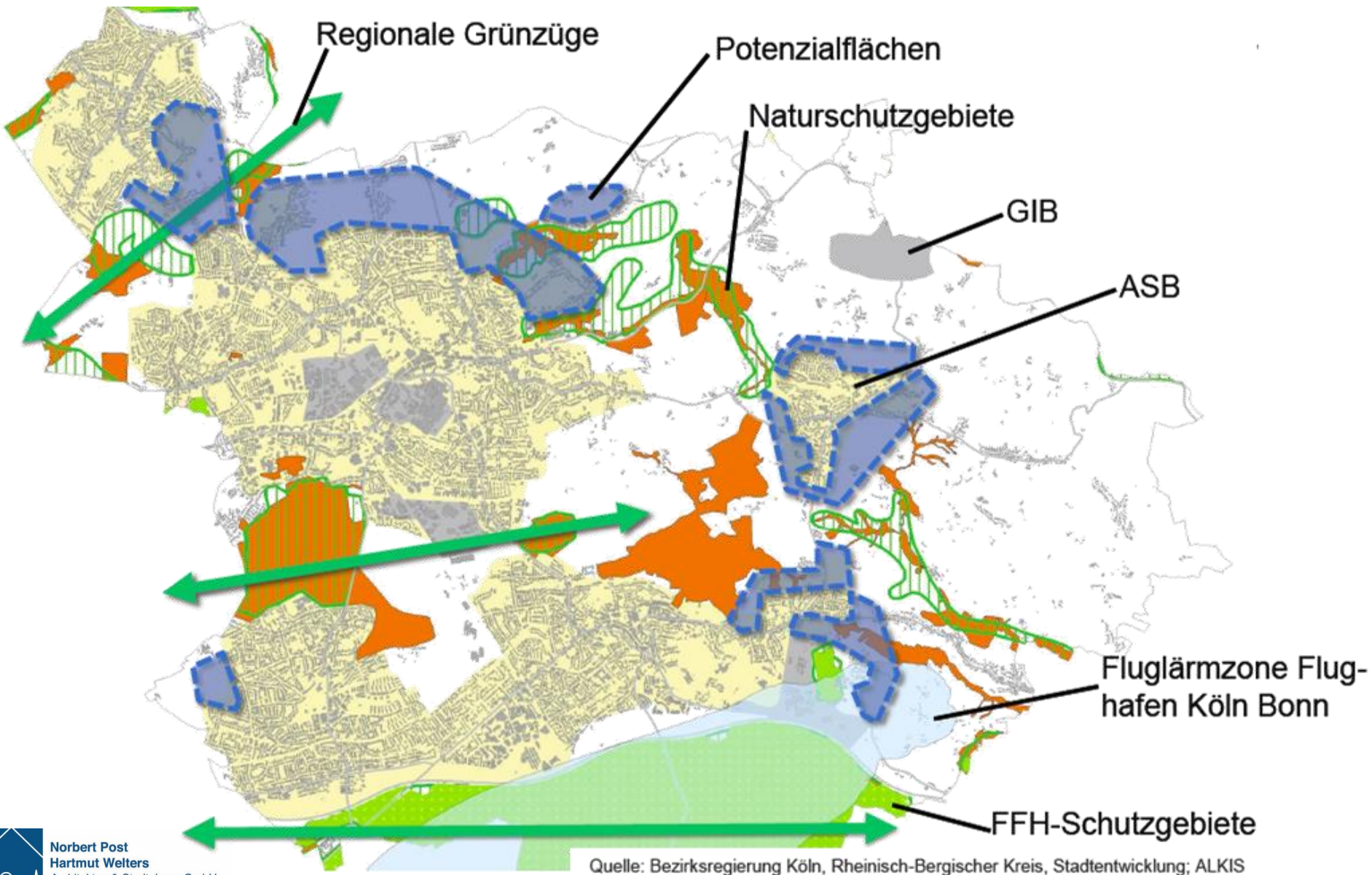
WIE WIRD DER FLÄCHENBEDARF ERMITTELT?

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



Erforderliche Neuausweisungen
zwischen diesen Varianten;
Ansätze für Dichte berücksichtigen

SUCH- UND RESTRIKTIONSÄRÄUME WOHNEN





252

240

304



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

Wohnbaugrundstücke:

Gladbach + 6%

Bensberg +10%

Refrath +15%

Eigentumswohnungen:

Erstverkäufe + 5%

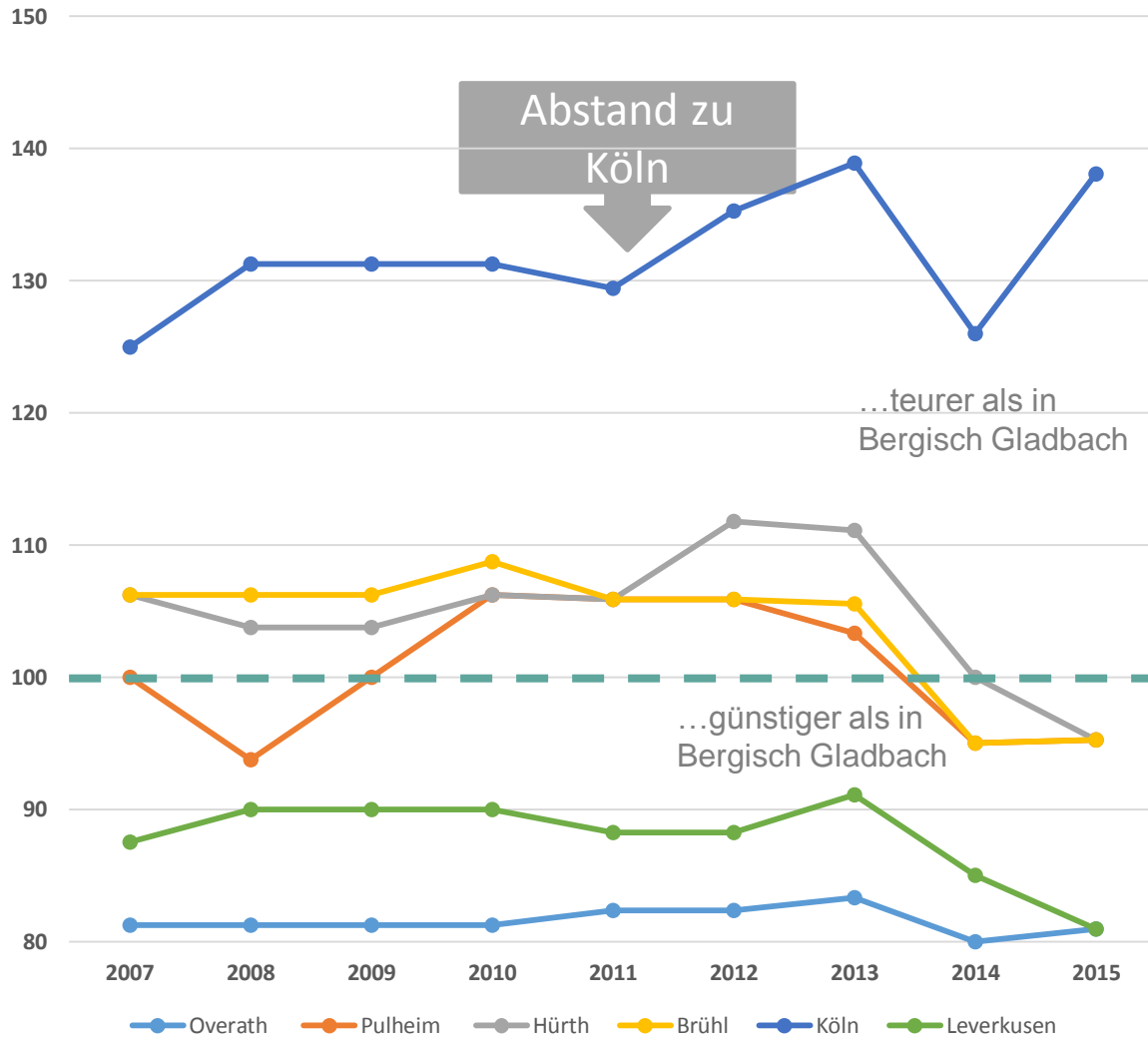
Wiederverkäufe + 5%

Wiederverkaufte Eigenheime:

Reihenhäuser + 3%

EFH + 5%

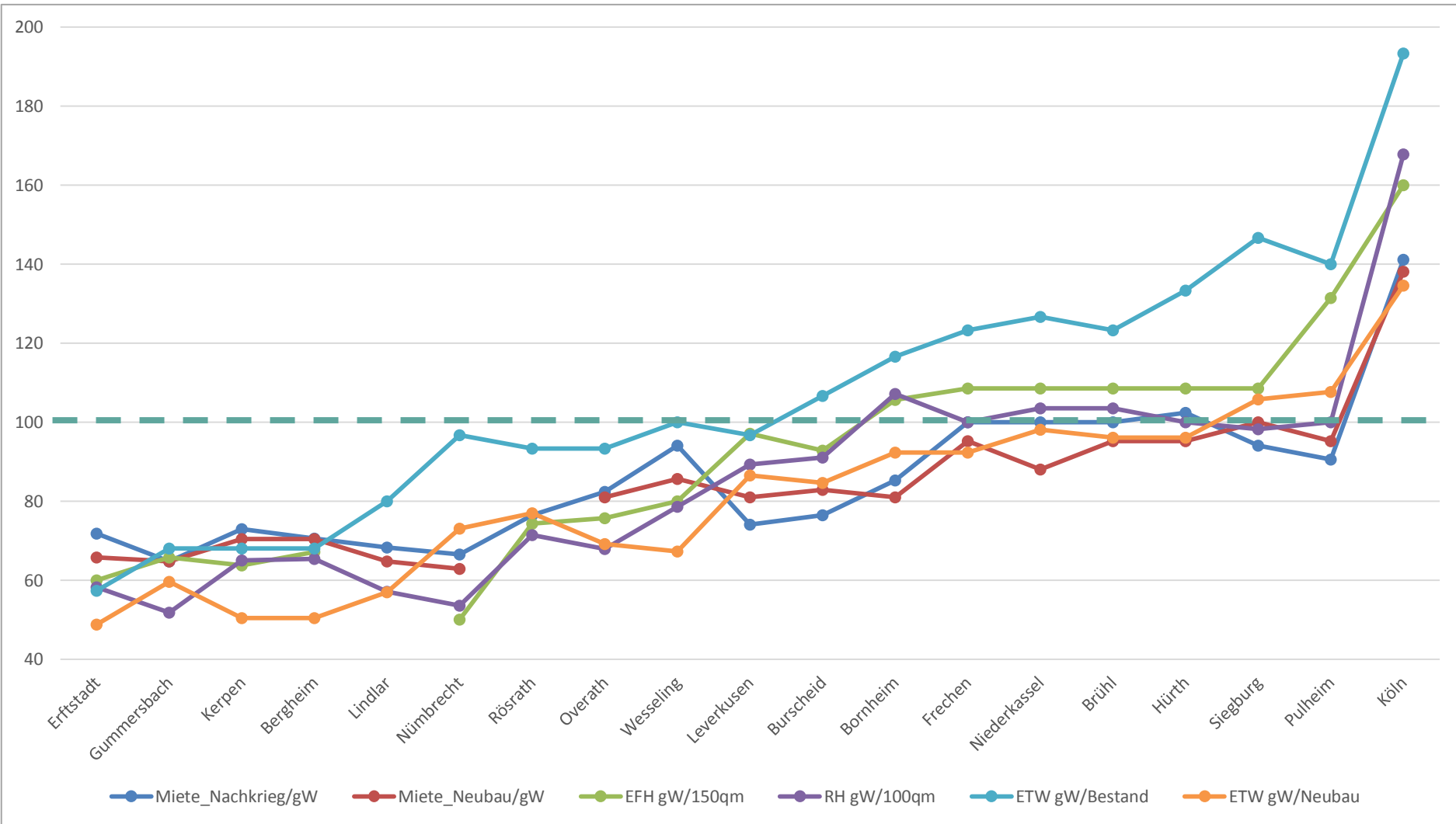
Doppelhäuser + 7%



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



