



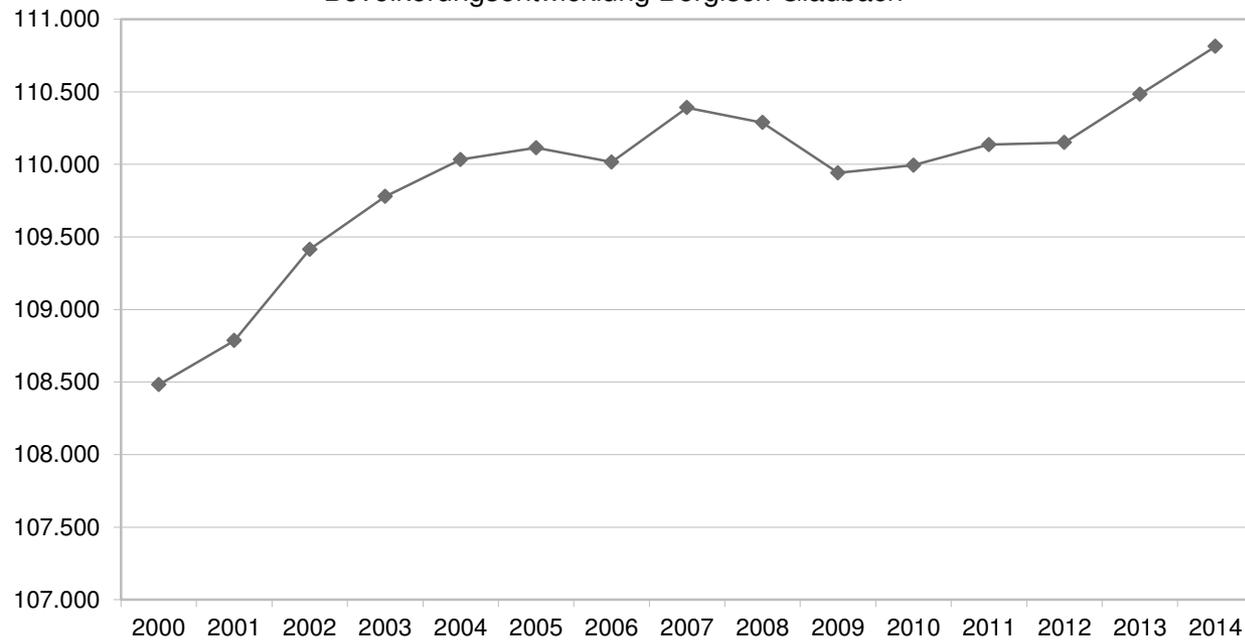
# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

## Flächenbedarf

**FNPA am 15.03.2016**

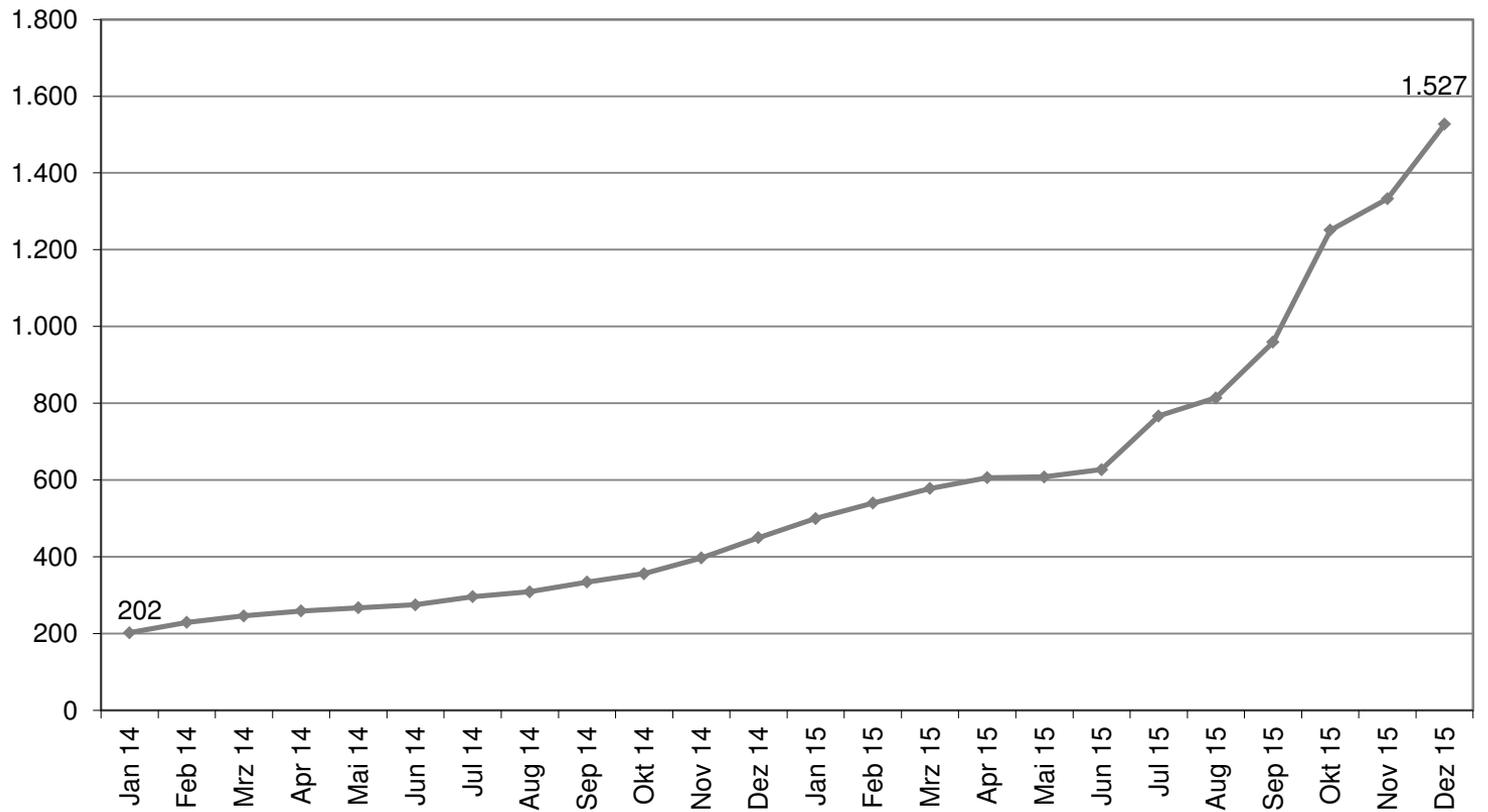
Durchschnittliches Bevölkerungswachstum in den letzten 15 Jahren:  
+ 155 Einwohner/Jahr

Bevölkerungsentwicklung Bergisch Gladbach



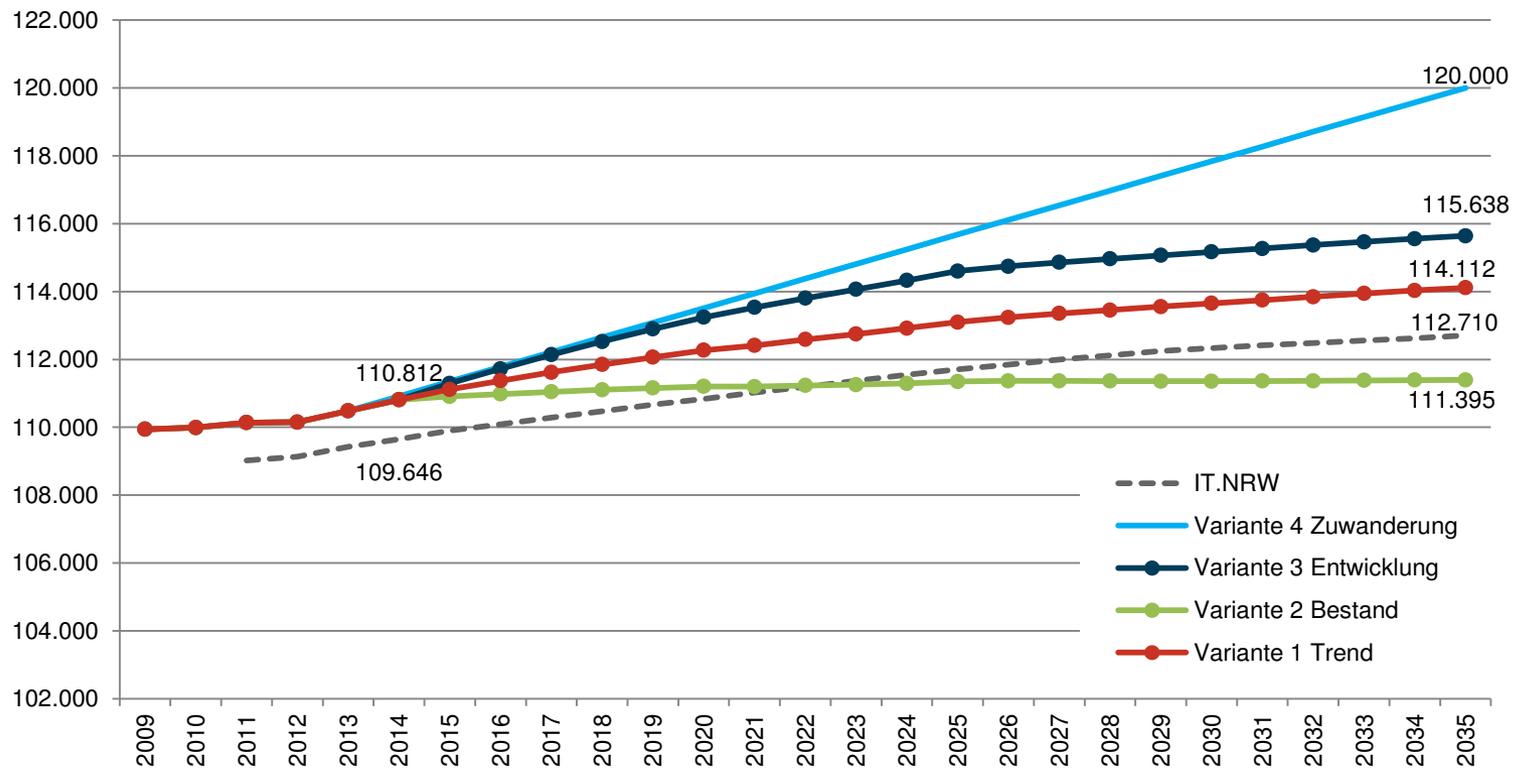
Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Bergisch Gladbach, Stand jeweils 31.12.

Entwicklung der Flüchtlingszahlen seit Januar 2014



Quelle: FB 5-2, Stand Dezember 2015

Bevölkerungsprognosen im Vergleich



Quelle: IT.NRW 2015, SSR 2015



Bedarf an gefördertem Wohnungsbau, da

- Zu wenig geförderter Wohnungsbau in Bergisch Gladbach
- Herausfallen von Wohnungen aus der Mietpreisbindung
- Überwiegend Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen
- Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt durch den Druck aus Köln
- Zunehmend schwierigere Lage auch für mittlere Einkommensschichten



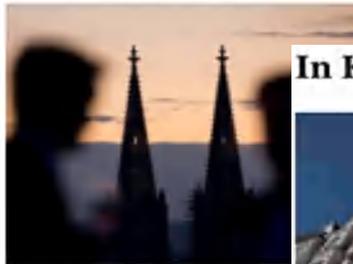
## Wohnungsdruck aus der Region

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

KSTA 06.05.2013

### Köln braucht 30.000 neue Wohnungen

Von Tim Attenberger



Köln wird in den nächsten sieben Jahre dramatisch wachsen - um 50.000 Menschen. Foto: dapd

### In Köln fehlen tausende Neubauten

Von Corinna Schulz



Die Preise für Eigentumswohnungen in Köln steigen weiter, allerdings nicht mehr mit dem Tempo des Vorjahres. Das geht aus den Zahlen des Haus- und Grundbesitzervereins hervor.

KSTA 12.08.2014

PROGNOSE FÜR KÖLN

KSTA 25.06.2015

### 40.000 Wohnungen zu wenig

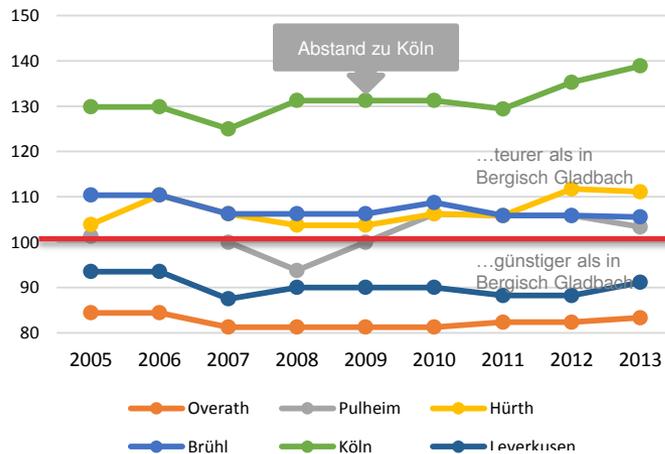
Von Bettina Janeeck



Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein zeichnet ein düsteres Bild für die nächsten zehn Jahre: 40.000 Wohnungen könnten dann fehlen.

„Die Zukunft sieht alles andere als rosig aus. Köln wird die Versorgung aller Wohnungssuchenden mit Wohnraum nicht bewerkstelligen können.“ Das Bild, das Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, am Donnerstag vom Immobilienmarkt

Entwicklung der Preisposition Bergisch Gladbachs bei Neubaumieten mit gutem Wohnwert, 2005-2013 in der Region



Quelle: vhw 2015

WOHNEN IN KÖLN

KSTA 28.01.2016

### Mieterverein fordert 3000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr

Von Martin Boldt



1033 geförderte Wohnungen wurden im vergangenen Jahr in Köln fertiggestellt. Zu wenig, findet der Mieterverein. Mit der Mietpreisbremse ist der Verein dagegen zufrieden.

2015 wurden in Köln mehr als 4000 Baugenehmigungen erteilt und 1033 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Zahlen sind zwar die besten seit 15 Jahren – aber immer noch weit von dem entfernt, was nötig wäre: „Es werden mindestens 3000 neue öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr benötigt“, so Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Kölner Mietervereins. Insgesamt schätzt er den zusätzlichen Bedarf aller Wohnungen – freifinanziert und gefördert – bis 2020 auf 50 000. Weil Zuzüge und Flüchtlinge die Lage weiter verschärfen, drängt er die Stadt, mehr Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Infrastruktur zu schaffen.

Im Mietpreis liegt das Unrentier unterhalb der tatsächlichen örtlichen Miete. Foto: Wurmig

bis 2020 auf 50 000. Weil Zuzüge und Flüchtlinge die Lage weiter verschärfen, drängt er die Stadt, mehr Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Infrastruktur zu schaffen.

## Auswirkungen des Bevölkerungswachstums

- Bedarf an Wohnraum
- Bedarf an sozialen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, ...)
- Bedarf an Arbeitsplätzen/Ausbildungsplätzen
- Bedarf an intelligenten Verkehrslösungen

## Auswirkungen, wenn Flächenbedarf nicht nachgekommen wird

- Verknappung des Angebots an Wohnraum
- Deutliche Einschränkungen für ortsansässige Bevölkerung
- Preissteigerungen am Wohnungsmarkt
- Verdrängung von weniger zahlungskräftigen Bevölkerungsschichten
- Erhöhte Flächenkonkurrenzen (Wohnen und Gewerbe)
- Zunahme des Transitverkehrs
- Zunahme von Nutzungskonflikten und rechtliche Auseinandersetzungen

## Bedarf Wohnen

|   | Variante 0<br>IT.NRW Basis | Variante 1<br>»Trend« | Variante 2<br>»Bestand (ohne<br>Zuzüge)« | Variante 3<br>»Entwicklung« | Variante 4<br>»Zuwanderung« |
|---|----------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Einwohner 2014  | 109.646                    | 110.482               | 110.482                                  | 110.482                     | 110.482                     |
| <b>Einwohner<br/>Zieljahr 2035</b>                    | <b>112.710</b>             | <b>114.112</b>        | <b>111.395</b>                           | <b>115.638</b>              | <b>120.000</b>              |
| Relevante Haushalte 2014                              | 50.950                     | 51.448                | 51.448                                   | 51.448                      | 51.448                      |
| Relevante Haushalte<br>Zieljahr 2035                  | 54.928                     | 55.065                | 53.810                                   | 55.760                      | 57.863                      |
| Relevante Wohnungen<br>31.12.2014 (Gesamt)            | 53.614<br>(54.876)         | 53.614                | 53.614                                   | 53.614                      | 53.614                      |
| Nachholbedarf   | nicht vorhanden            | nicht vorhanden       | nicht vorhanden                          | nicht vorhanden             | nicht vorhanden             |
| Ersatzbedarf<br>(50 % angesetzt)                      | 2.200                      | 2.200                 | 2.200                                    | 2.200                       | 2.200                       |
| Neubedarf<br>(80 % angesetzt)                         | 3.180                      | 2.890                 | 1.890                                    | 3.450                       | 6.200                       |
| <b>Gesamtbedarf<br/>in Wohneinheiten</b>              | <b>5.380</b>               | <b>5.090</b>          | <b>4.090</b>                             | <b>5.650</b>                | <b>8.400</b>                |
| Flächenbedarf dichte<br>Bebauung<br>(30 HH/ha)        | ca. 179 ha                 | ca. 170 ha            | ca. 136 ha                               | ca. 188 ha                  | ca. 280 ha                  |
| Flächenbedarf mitteldichte<br>Bebauung<br>(26 HH/ha)  | ca. 207 ha                 | ca. 196 ha            | ca. 157 ha                               | ca. 217 ha                  | ca. 323 ha                  |
| Flächenbedarf aufgelockerte<br>Bebauung<br>(22 HH/ha) | ca. 245 ha                 | ca. 231 ha            | ca. 186 ha                               | ca. 257 ha                  | ca. 382 ha                  |
| <b>Gesamtbedarf<br/>in ha</b>                         | <b>179 - 245 ha</b>        | <b>170 - 231 ha</b>   | <b>136 - 186 ha</b>                      | <b>188 - 257 ha</b>         | <b>280 - 382 ha</b>         |

Reserven im FNP

| Flächengruppe  | Flächen | bis 2035 | Reserveflächen   |
|--|---------|----------|------------------|
| • Kleine Restflächen/Baulücken etc. unter 2.000 qm           | 41 ha   | 30 %     | ca. 12 ha        |
| • Nicht umgesetzte Reserveflächen in (alten) Bebauungsplänen | 36 ha   | 30 %     | ca. 11 ha        |
| • Reserven FNP im Siedlungszusammenhang über 2.000 qm        | 109 ha  | 30 %     | ca. 33 ha        |
| • Reserven FNP am Siedlungsrand über 2.000 qm                | 20 ha   | 70 %     | ca. 14 ha        |
| <b>• Summe Reserveflächen</b>                                |         |          | <b>ca. 70 ha</b> |

Quelle: Post • Welters



Erforderliche Neuausweisung

|  | Variante 0<br>IT.NRW Basis | Variante 1<br>»Trend« | Variante 2<br>»Bestand (ohne<br>Zuzüge)« | Variante 3<br>»Entwicklung« | Variante 4<br>»Zuwanderung« |
|--|----------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Einwohner<br/>Zieljahr 2035</b>             | 112.710                    | 114.112               | 111.395                                  | 115.638                     | 120.000                     |
| <b>Gesamtbedarf<br/>in Wohneinheiten</b>       | 5.380                      | 5.090                 | 4.090                                    | 5.650                       | 8.400                       |
| <b>Gesamtbedarf<br/>in ha</b>                  | 179 - 245 ha               | 170 - 231 ha          | 136 - 186 ha                             | 188 - 257 ha                | 280 - 382 ha                |
| <b>Reserveflächen<br/>in ha</b>                | -- ca. 70 ha               | -- ca. 70 ha          | -- ca. 70 ha                             | -- ca. 70 ha                | -- ca. 70 ha                |
| <b>Erforderliche<br/>Neuausweisungen in ha</b> | ca. 109 - 175 ha           | ca. 100 - 161 ha      | ca. 66 - 116 ha                          | ca. 118 - 187 ha            | ca. 210 - 312 ha            |

Quelle: Post • Welters

## Dichtewerte Wohnen (einschließlich Infrastrukturen)

- Im städtischen Bereich höhere Dichte als am Ortsrand und in ländlichen Bereichen
- Dichtewerte auch für ÖPNV relevant
- Aufgelockerte Bebauung: 22 Haushalte/Hektar (freistehende Einfamilienhäuser)
- Mitteldichte Bebauung: 26 Haushalte/Hektar (Doppelhäuser/Reihenhäuser)
- Dichte Bebauung: 30 Haushalte/Hektar (Mehrfamilienhäuser)



## Dichtewerte

- Infrastrukturen, die in den Dichtewerten berücksichtigt werden müssen:
  - Erschließung: Hauptverkehrsstraßen, Bushaltestellen, Mobilstationen, ...
  - Technische Erschließung: Trafostationen, Regenrückhaltebecken, ...
  - Grünstrukturen: Spielplätze, Grünflächen, Bachläufe, ...
  - Soziale Einrichtungen: Kindergärten, Schulen, ...
  - Handel und Dienstleistungen
  
- Flächenanteil für Infrastrukturen: circa 20 Prozent je Hektar

Beispiele Dichtewerte



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

## Bedarf Gewerbe

sozialversicherungspflichtig  
 Beschäftigte in Bergisch Gladbach 31.437 (Stand: 30. Juni 2014)

Prognose 2035 (gerundet)

| Erwerbstätige       |        | Faktor                 |
|---------------------|--------|------------------------|
| Basisvariante       | 34.580 | 1,1                    |
| Trendfortschreibung | 44.000 | 1,4 Bundesdurchschnitt |
| Minimalansatz       | 34.580 | 1,1                    |

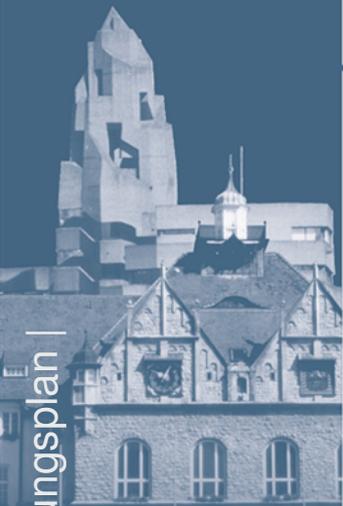
|                     |                                     | Verarbeitendes                      |               | Dienstleistung/ |              | Summe         |      |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|------|
|                     |                                     | Landwirtschaft                      | Gewerbe       | Handel/Verkehr  | Verwaltung   |               |      |
| Minimalansatz       | Branchenverteilung (gerundet)       |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | Branchenverteilung in Prozent       | 0,1                                 | 21,1          | -2 %            | 22,5         | 56,2          | +2 % |
|                     | Erwerbstätige (gerundet)            | 40                                  | 7.330         |                 | 7.750        | 19.430        |      |
|                     | Anteil                              |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | gewerbeflächenbeanspruchende        |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | Erwerbstätige in Prozent            |                                     |               | 100             | 40           | 10            |      |
|                     | <b>Gewerbeflächenbeanspruchende</b> |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | <b>Erwerbstätige</b>                |                                     | <b>7.330</b>  | <b>3.112</b>    | <b>1.943</b> | <b>12.385</b> |      |
| Basisvariante       | Branchenverteilung in Prozent       | 0,1                                 | 23,1          |                 | 22,5         | 54,2          |      |
|                     | Erwerbstätige (gerundet)            | 40                                  | 8.000         |                 | 7.750        | 18.800        |      |
|                     | Anteil                              |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | gewerbeflächenbeanspruchende        |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | Erwerbstätige in Prozent            |                                     |               | 100             | 40           | 10            |      |
|                     |                                     | <b>Gewerbeflächenbeanspruchende</b> |               |                 |              |               |      |
|                     | <b>Erwerbstätige</b>                |                                     | <b>8.000</b>  | <b>3.112</b>    | <b>1.879</b> | <b>12.991</b> |      |
| Trendfortschreibung | Branchenverteilung in Prozent       | 0,1                                 | 23,1          |                 | 22,5         | 54,2          |      |
|                     | Erwerbstätige (gerundet)            | 40                                  | 10.150        |                 | 9.900        | 23.850        |      |
|                     | Anteil                              |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | gewerbeflächenbeanspruchende        |                                     |               |                 |              |               |      |
|                     | Erwerbstätige in Prozent            |                                     |               | 100             | 40           | 10            |      |
|                     |                                     | <b>Gewerbeflächenbeanspruchende</b> |               |                 |              |               |      |
|                     | <b>Erwerbstätige</b>                |                                     | <b>10.150</b> | <b>3.960</b>    | <b>2.385</b> | <b>16.495</b> |      |



Bedarf Gewerbe

|  | Minimalansatz  | Basisvariante  | Trendfortschreibung |
|--|----------------|----------------|---------------------|
| Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige                         | 12.385         | 12.991         | 16.495              |
| Flächenkennziffer in qm  | 150 qm         | 210 qm         | 225 qm              |
| Ansiedlungsquote (Neugründung und Ansiedlung) je 100 Erwerbstätige | 0,3 %          | 0,3 %          | 0,3 %               |
| Neu anzusiedelnde Erwerbstätige p.a.                               | 37             | 39             | 50                  |
| Neuansiedlungsbedarf im qm p.a.                                    | 5.550 qm       | 8.190 qm       | 11.250 qm           |
| Verlagerungsquote je 100 Erwerbstätige                             | 0,7 %          | 0,7 %          | 0,7 %               |
| Verlagerte Erwerbstätige p.a.                                      | 87             | 91             | 116                 |
| Verlagerungsbedarf in qm p.a.                                      | 13.050 qm      | 19.110 qm      | 25.988 qm           |
| Gesamt in qm p.a.  | 18.600 qm      | 27.300 qm      | 37.238 qm           |
| Gesamt in qm 20 Jahre  | 372.000 qm     | 546.000 qm     | 744.750 qm          |
| <b>Gesamt in ha 20 Jahre</b>                                       | <b>37,2 ha</b> | <b>54,6 ha</b> | <b>74,5 ha</b>      |





### STANDORTPROFIL A

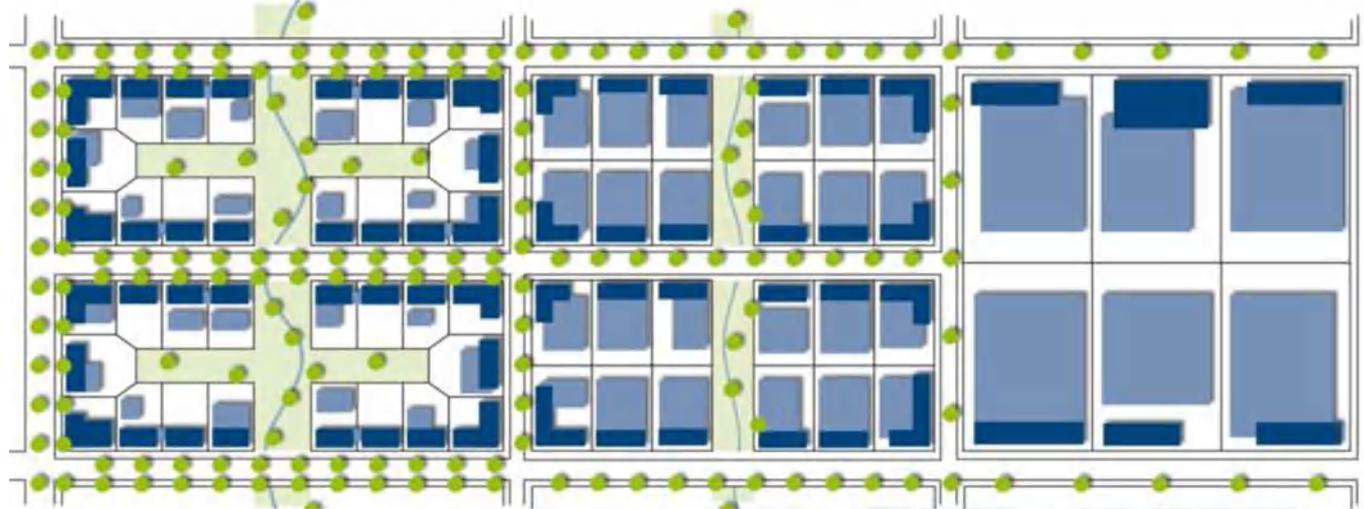
Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

### STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

### STANDORTPROFIL C

Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!