

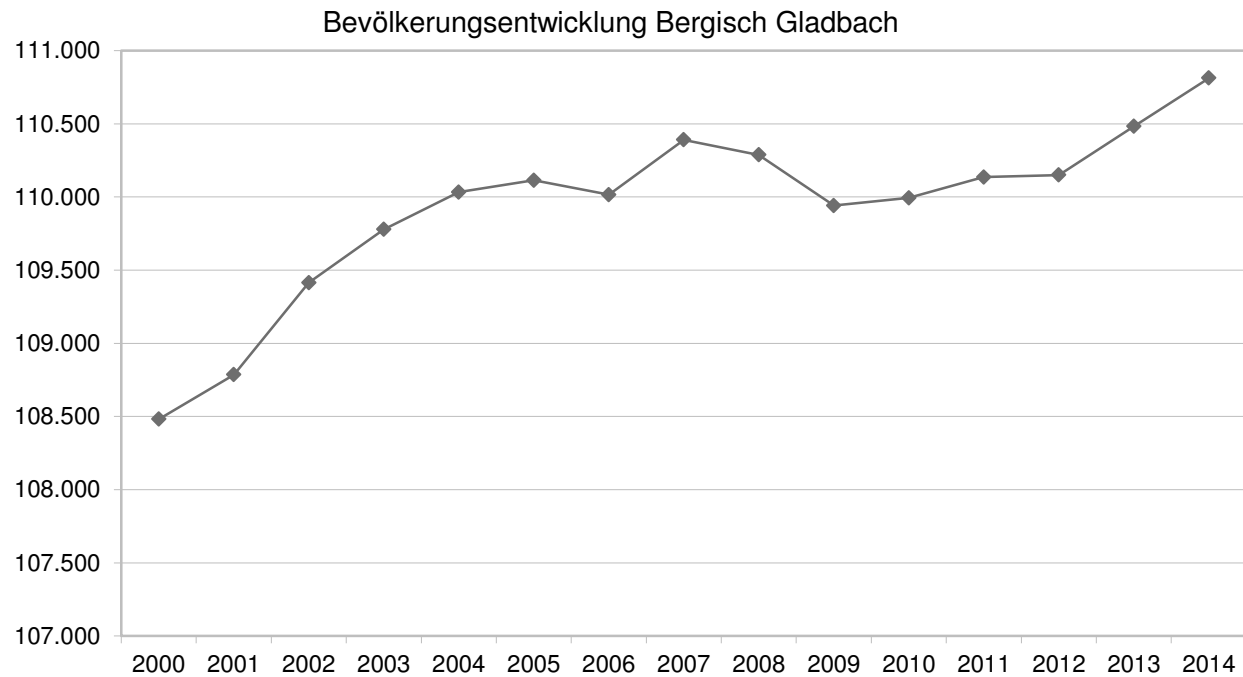


Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Flächenbedarf

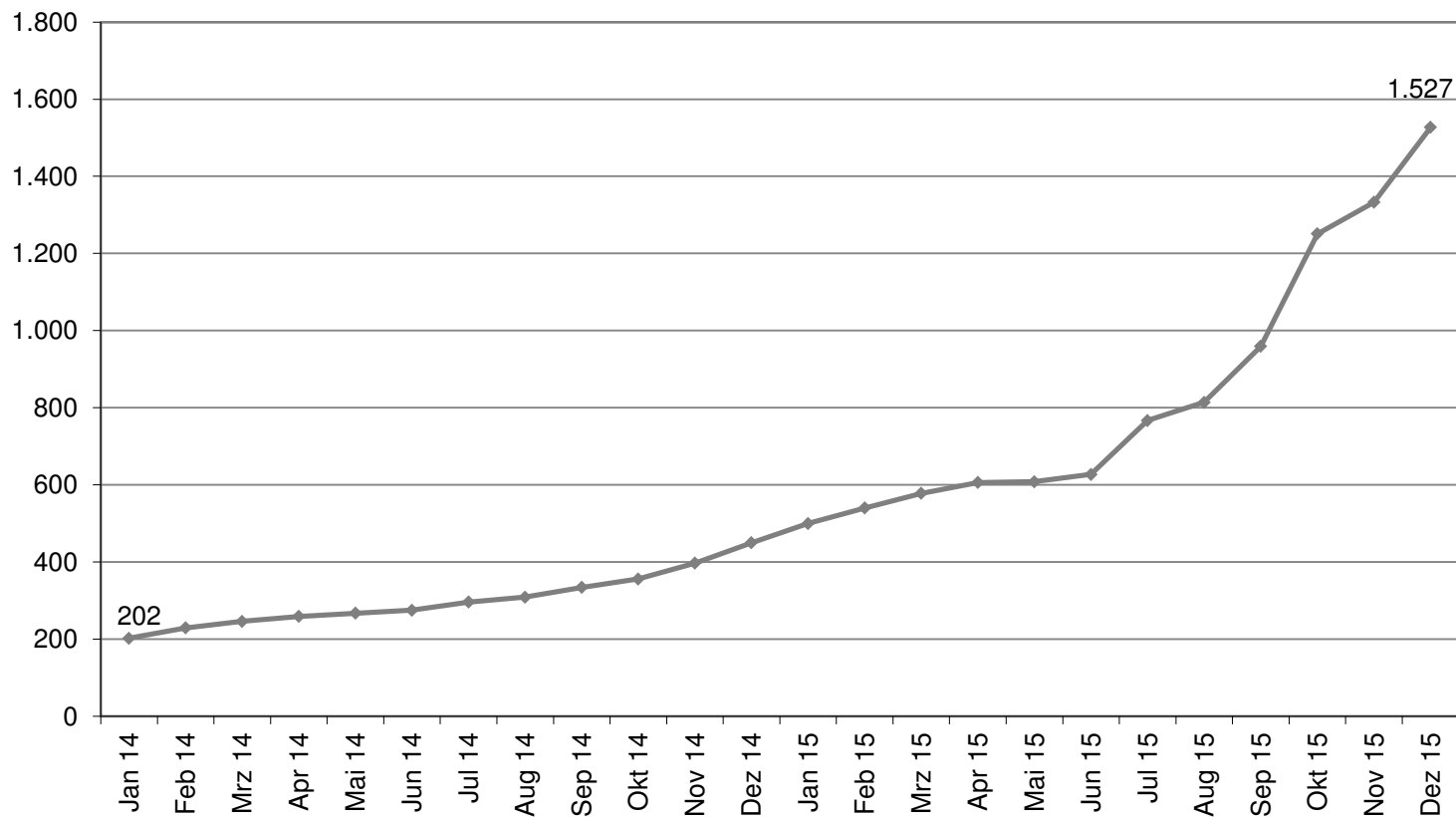
FNPA am 15.03.2016

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



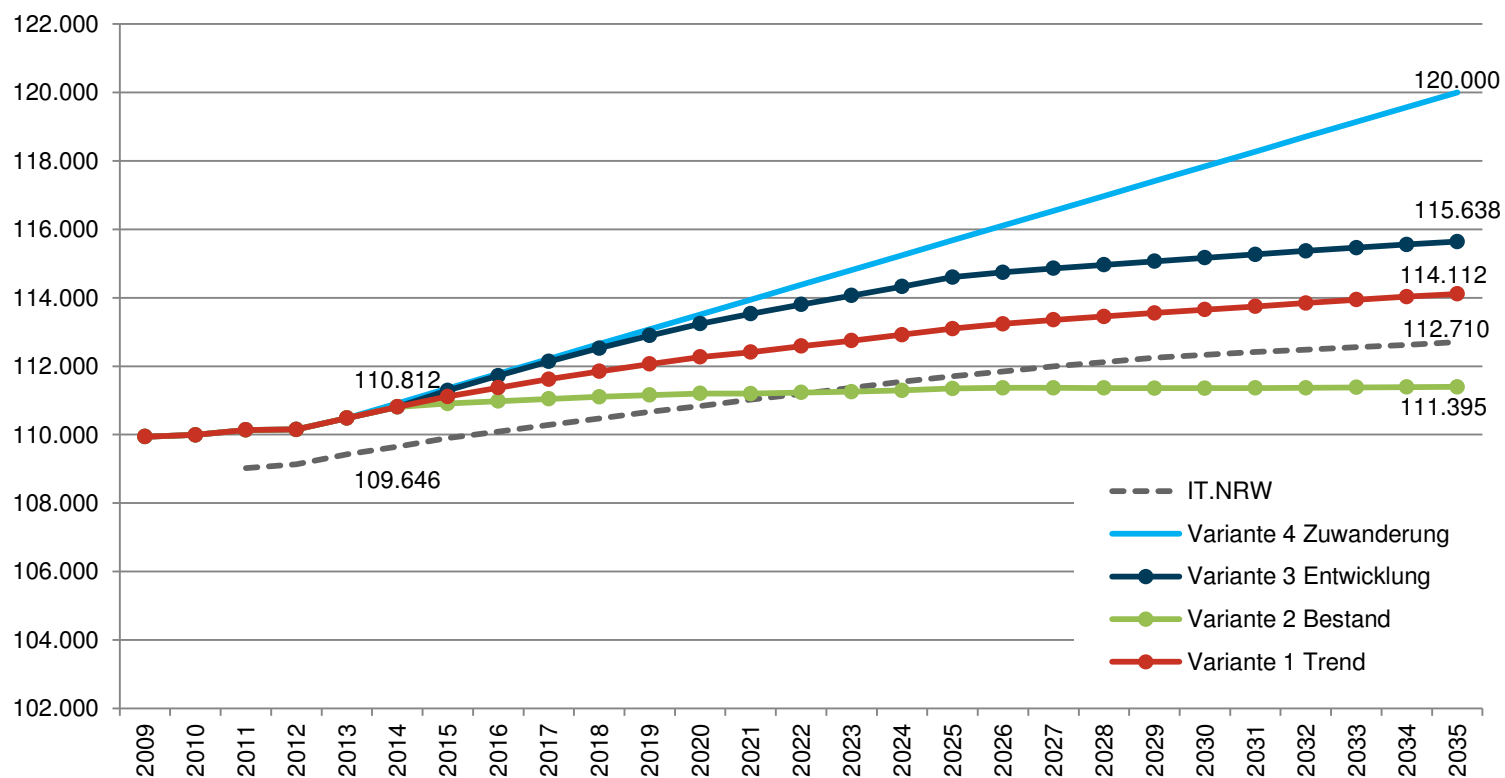
Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Bergisch Gladbach, Stand jeweils 31.12.

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

Köln braucht 30.000 neue Wohnungen

Von Tim Attenberger



Köln wird in den nächsten sieben Jahre
dramatisch wachsen - um 50.000 Mei
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.

PROGNOSE FÜR KÖLN

40.000 Wohnungen zu wenig

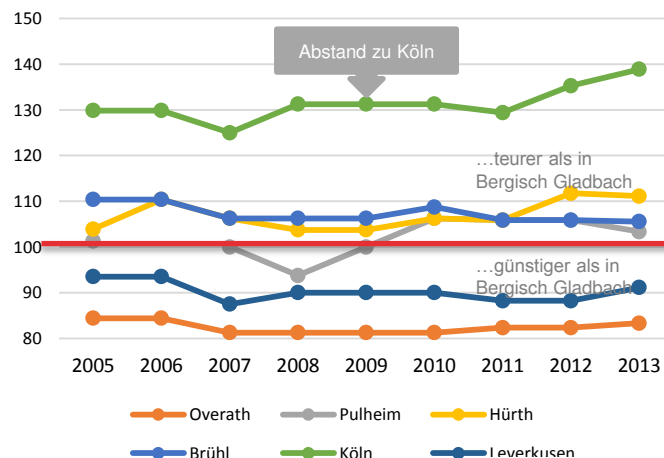
Von Bettina Janeczek



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

KSTA 06.05.2013

KSTA 12.08.2014

KSTA 25.06.2015

WOHNEN IN KÖLN

Mieterverein fordert 3000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr

KSTA 28.01.2016



Im Mietspiegel liegt das Unicenter unterhalb der tatsächlichen ortsüblichen Miete.
Foto: Worring

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

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
• Summe Reserveflächen			ca. 70 ha

Quelle: Post • Welters

Erforderliche Neuausweisung

	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	179 - 245 ha	170 - 231 ha	136 - 186 ha	188 - 257 ha	280 - 382 ha
Reserveflächen in ha	-- ca. 70 ha	-- ca. 70 ha	-- ca. 70 ha	-- ca. 70 ha	-- ca. 70 ha
Erforderliche Neuausweisungen in ha	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

	Landwirtschaft	Verarbeitendes		Dienstleistung/		Summe
		Gewerbe	Handel/Verkehr	Verwaltung		
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	
Gewerbeflächenbeanspruchende						
Erwerbstätige		7.330		3.112	1.943	12.385
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	
Gewerbeflächenbeanspruchende						
Erwerbstätige		8.000		3.112	1.879	12.991
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	
Gewerbeflächenbeanspruchende						
Erwerbstätige		10.150		3.960	2.385	16.495

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
Gesamt in ha 20 Jahre	37,2 ha	54,6 ha	74,5 ha



STANDORTPROFIL A

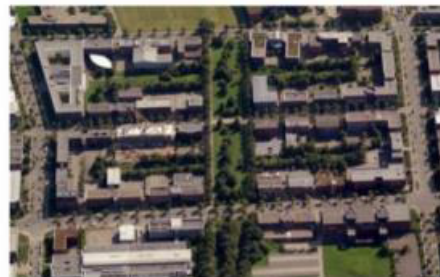
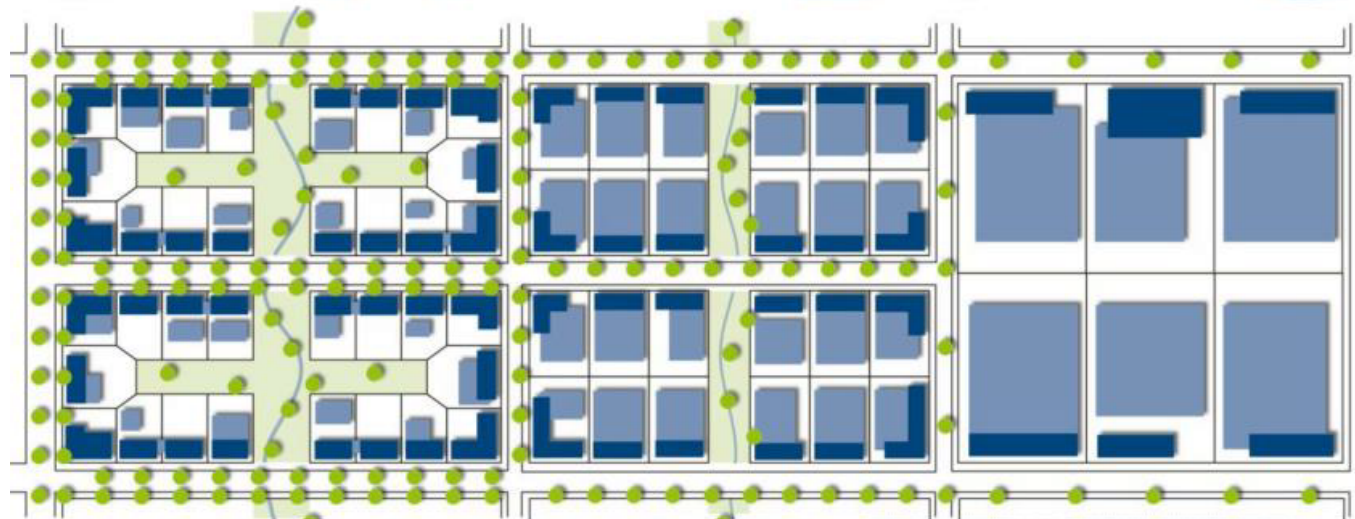
Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

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!