

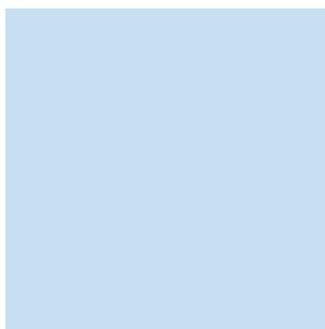


**Stadt Rheinbach**  
Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030

**Stand: 16.08.2019**

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**  
**Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann**

Köln, August 2019



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Zusammenfassung

Die Stadt Rheinbach steht vor zentralen Herausforderungen am Wohnungsmarkt, die in diesem kommunalen Handlungskonzept Wohnen bis zum Jahr 2030 zusammengefasst werden. Die Aussagen und Empfehlungen stützen sich dabei auf die Zusammenstellung und Auswertung sekundärstatistischer Daten und Konzepte für übergeordnete Räume. Die ausgesprochenen Handlungsempfehlungen richten sich schwerpunktmäßig an die kommunalen Akteure aus Politik und Verwaltung, erfordern aber auch die Einbeziehung der privaten Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarkts in eine gemeinsame Strategie sowie die interkommunale Abstimmung, wenn eine langfristig ausgerichtete und umfassende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt verfolgt werden soll.

Demografisch und auch arbeitsmarktspezifisch profitiert die Stadt Rheinbach von der Nähe zu Bonn und Köln sowie von der guten Verkehrsanbindung. Der demografische Wandel wird jedoch auch in der Stadt Rheinbach für eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur sorgen und damit auch für eine Veränderung der Wohnpräferenzen. Im Zeitraum von 2018 bis 2035 wird die Nachfragegruppe des Familienwohnens kurz- bis mittelfristig nochmals einen kleinen Schub erhalten, aber die Nachfrage nach Eigentumsbildung für Familien wird mittel- bis langfristig deutlich zurückgehen. Steigen wird dagegen die Nachfrage nach barrierearmen bzw. -freien Wohnungen aus der Gruppe der über 60-jährigen Rheinbacher.

Trotz der Prognose einer leicht zurückgehenden Bevölkerungszahl werden auf Basis der in der Landesplanung verankerten Methode zur Prognose des Wohnflächenbedarfs in der Stadt Rheinbach bis zum Jahr 2035 ca. 2.080 neue Wohneinheiten benötigt. Auf Basis der Entwicklungen in der Vergangenheit sowie unter Berücksichtigung des künftigen Altersaufbaus in der Stadt Rheinbach ist davon auszugehen, dass ca. 1.160 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 920 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau benötigt werden.

Unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik und der Herausforderung einer teilweise drohenden Altersarmut (ausgelöst durch den Renteneintritt der Generation Babyboomer) wird aus aktueller Sicht empfohlen, bis zum Jahr 2035 pro Jahr Sozialwohnungen in einer Spannbreite von mindestens 15, besser 20 Einheiten neu zu errichten.

Die Handlungsempfehlungen orientieren sich an den strategischen Zielen, die die Stadt Rheinbach in ihrem Beschluss zur Stadtentwicklung im September 2010 gefasst hat.

- Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt
- Ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften
- Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Stabilisierung des Preisniveaus von Bauland
- Forcierung des Wiederverkaufs und Sanierung von Bestandsimmobilien
- Berücksichtigung von technischer Infrastruktur sowie anderer vorhandener Infrastruktur bei Ausweisung von Bauland
- Erhalt der Ortsteilzentren mit ihrem speziellen Charakter
- Aktives Hinwirken auf eine qualitätsvolle baulich-räumliche Weiterentwicklung

Neben der aktuellen Neubauentwicklung wird auch die mögliche künftige Flächenentwicklung aufgezeigt, wobei die Flächenpotenziale der Stadt Rheinbach in drei Prioritätsstufen eingeteilt werden. Hierbei zeigt sich, dass ab dem Jahr 2025 die Anzahl der vorausgesetzten Wohneinheiten die Bedarfslage deutlich übersteigt. Dies ist sinnvoll und zielführend, da die Entwicklungen, je weiter sie in der Zukunft liegen, immer mehr Unsicherheiten bergen und insoweit auch immer mehr „Puffer“ zum Ausgleich erforderlich sind. Insgesamt zeigt sich, dass mit dem dargestellten Prioritätenkatalog und den zugeordneten Zeitfenstern der Wohnungsbedarf in der Stadt Rheinbach langfristig gedeckt werden kann.





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Situations- und Vergleichsanalyse</b>	<b>8</b>
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	8
2.2	Siedlungsstruktur	9
2.3	Standortfaktoren Hochschule und Bundeswehr	11
2.4	Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Rheinbach	11
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung	11
2.4.2	Wanderungsbewegungen	12
2.4.3	Entwicklung der Pendlersalden	17
2.4.4	Entwicklung des Altersaufbaus	17
2.5	Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Rheinbach	19
2.5.1	Entwicklung der Wohnfläche und des Wohnungsbestands	19
2.5.2	Entwicklung an Baufertigstellungen	21
2.5.3	Grundstückspreise	22
2.5.4	Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Rheinbach	23
<b>3</b>	<b>Wohnungsbedarfsprognose</b>	<b>24</b>
3.1	Bevölkerungsprognose	24
3.2	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	24
3.3	Wohnungsbedarfsprognose	24
3.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	27
<b>4</b>	<b>Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung</b>	<b>33</b>
4.1	Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt	33
4.2	Ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften	33
4.3	Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung	33
4.4	Stabilisierung des Preisniveaus von Bauland	36
4.5	Forcierung des Wiederverkaufs und Sanierung von Bestandsimmobilien	36
4.6	Berücksichtigung von technischer Infrastruktur sowie anderer vorhandener Infrastruktur wie (Schule, Kita, ÖPNV) bei Baulandausweisung	37
4.7	Erhalt der Ortsteilzentren mit ihrem speziellen Charakter	39
4.8	Aktives Hinwirken auf eine qualitätsvolle baulich-räumliche Weiterentwicklung	39
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder</b>	<b>40</b>
5.1	Aktuelle Neubauentwicklung	40
5.2	Künftige Flächenentwicklung	42
5.2.1	Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)	42

5.2.2	Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)	44
5.2.3	Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)	45
5.2.4	Zusammenfassung der zukünftigen Flächenentwicklung	46
5.3	Entwicklung im Bestand	47
5.3.1	Flerzheim	47
5.3.2	Oberdrees	47
5.3.3	Neukirchen/Merzbach	48
5.3.4	Aufgegebene Höfe und Hofteile	48
5.3.5	Weitere Nachverdichtungspotenziale und Baulücken	49
5.4	Bodenmanagement	50
5.5	Festlegung von Qualitätsstandards	51
<b>6</b>	<b>Stadtteilanalyse</b>	<b>53</b>
6.1	Kernstadt Rheinbach	54
6.2	Flerzheim	58
6.3	Hilberath	61
6.4	Neukirchen/ Merzbach	63
6.5	Niederdrees	66
6.6	Oberdrees	68
6.7	Queckenberg	70
6.8	Ramershoven	72
6.9	Todenfeld	74
6.10	Wormersdorf	76
	<b>Anlagen</b>	<b>81</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Ausgangslage

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer strukturellen Umbruchphase, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturschwachen Regionen sowie zwischen Kernstädten und Umland.

Aber auch in sachlicher Hinsicht gestalten sich die Wohnungsteilmärkte immer vielschichtiger. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren treten am Wohnungsmarkt immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen als Nachfrager auf.

Mit den steigenden individuellen Anforderungen und der erhöhten Differenzierung des Wohnungsmarkts gewinnt die Prognose der Wohnungsnachfrage eine neue Dimension: Nicht allein das Gegenüberstellen von Nachfrage und Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau ist zu untersuchen, vielmehr sind auch die nachgefragten Qualitäten zu ermitteln. Die Unterscheidung nach Segmenten und Wohnqualitäten muss in der Bedarfsprognose berücksichtigt werden. Denn die Auswahl an Flächen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung muss sich nach den erforderlichen Standortfaktoren der künftigen Nachfrage richten, da ansonsten am tatsächlichen Bedarf vorbeigeplant würde.

Darüber hinaus gilt es in zunehmendem Maße die Bestandssituation in den Blick zu nehmen. Mit einer ausschließlichen Ausrichtung auf Neubaugebiete werden Investitionsbereitschaften von den Bestandssituationen abgelenkt mit dem Ergebnis, dass gewachsene Quartiere zunehmend an Attraktivität verlieren, während Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ florieren. Insoweit soll neben der Neubauentwicklung gezielt die Quartiersentwicklung im Bestand in den Fokus genommen werden.

Das vorliegende Fachgutachten orientiert sich an den folgenden Fragestellungen:

- Wie hat sich die Alters- und Bevölkerungsstruktur in Rheinbach in den letzten Jahren entwickelt, und welche Faktoren haben diese Entwicklung bestimmt? Welche Schlussfolgerungen resultieren hieraus?
- Wie werden sich daraus der Trend der Haushaltsbelegungsziffer und die entsprechende Anzahl der Haushalte ableiten lassen?
- Welche Bevölkerungszielgruppen können und sollen in Rheinbach gehalten oder nach Rheinbach geholt werden?
- Wie wird der Bedarf an öffentlicher und sozialer Infrastruktur sein? Wie kann diese optimal ausgenutzt werden?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der Zielsetzung und der Festlegung von Zielgruppen für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft? Welche Baulandpolitik soll zukünftig betrieben werden? Wie kann der Bestand nachhaltig gepflegt werden?
- Welche nach außen gerichtete Marketingstrategie soll entwickelt werden, um die neuen Zielgruppen zu erreichen?

Diese Fragestellungen sind bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen für das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030 zu berücksichtigen.

Die Aussagen und Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen 2030 für die Stadt Rheinbach stützen sich auf die Zusammenstellung und Auswertung sekundärstatistischer Daten. Ausgewählte Beschreibungen und Bewertungen von Wohnlagen und der relevanten Infrastruktur ergänzen die Recherche. Vorhandene Konzepte und Planungen in der Stadt Rheinbach wurden berücksichtigt wie auch Daten und Konzepte für übergeordnete Räume.

Die Handlungsempfehlungen richten sich schwerpunktmäßig an die kommunalen Akteure aus Politik und Verwaltung, erfordern aber auch die Einbeziehung der privaten Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarkts in eine gemeinsame Strategie sowie die interkommunale Abstimmung, wenn eine langfristig ausgerichtete und umfassende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt verfolgt werden soll.

## 2 Situations- und Vergleichsanalyse

### 2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die dem Rhein-Sieg-Kreis zugehörige Stadt Rheinbach befindet sich im linksrheinischen Teil des Rheinlands, 18 km westlich der Innenstadt von Bonn und etwa 50 km südlich von Köln, und bildet mit 27.373 Einwohnern ein Mittelzentrum in der Metropolregion Köln/Bonn (Stand: 31.12.2017). Auf europäischer Ebene liegt Rheinbach im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zwischen den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) und der Randstad in den Niederlanden.

Die Stadt liegt in der Voreifel, größtenteils noch in der Ebene der Kölner Bucht, das Stadtgebiet umfasst aber auch einige Dörfer des Ahrgebirges, das sich südlich anschließt. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Swisttal und Alfter, im Osten an die Stadt Meckenheim, im Süden an Bad Münstereifel und an die rheinland-pfälzische Kommune Altenahr sowie im Westen an die Stadt Euskirchen. Seit der kommunalen Neuordnung im Jahre 1969 besteht die Stadt Rheinbach aus dem gleichnamigen Ortskern und den neun Ortsteilen Flerzheim, Hilberath, Neukirchen, Niederdrees, Oberdrees, Queckenberg, Ramershoven, Todenfeld und Wormersdorf. Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 69,74 qkm, die Bevölkerungsdichte beziffert sich entsprechend auf 393 Einwohner pro qkm. Die Stadt Rheinbach zeichnet sich durch eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung in der Kernstadt einerseits aus, andererseits ist das Siedlungsgebiet mit vielen Ortsteilen in unterschiedlicher topografischer Lage sehr zergliedert.

Die Lage der Stadt am Rande des niederrheinischen Tieflands und am Fuße der Eifel sowie das mittelalterliche Flair der Altstadt begünstigen die touristische Attraktivität der Stadt. Weitläufige Rad- und Wanderwege vernetzen Rheinbach mit dem umgebenden Naturpark Rheinland.

Weit über die Region hinaus trägt das Image „der Stadt des Glases“, das auf die Ansiedlung mehrerer Glasveredler aus Böhmen sowie auf das ansässige Berufskolleg Glas, Keramik, Grafik und Mediendesign (Glasfachschule) zurückzuführen ist.

Für Besucher der Stadt und die Rheinbacher Bürger bieten sowohl der Freizeitpark nahe der Kernstadt als auch das in kurzer Entfernung gelegene Sport- und Erlebnisbad „monte mare“ eine attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeit. Weitere gern besuchte Angebote sind das Glasmuseum, das Naturparkzentrum sowie das Rheinbacher Stadttheater. Mit dem Informationszentrum Römerkanal befindet sich ein weiterer Anziehungspunkt aktuell im Bau.

Rheinbach verfügt über fünf Grundschulen, mit der Glasfachschule (Berufskolleg mit beruflichem Gymnasium) über vier weiterführende Schulen, eine Volkshochschule mit angegliederter Musikschule und den Campus Rheinbach der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, an dem die Lehrtätigkeit im Schwerpunkt auf „angewandten Naturwissenschaften“ liegt. Die Hochschule ist im Übrigen ein wichtiger „Motor“ und Impulsgeber für die wirtschaftliche Entwicklung in Rheinbach insgesamt.

Rheinbach ist mit der Lage an der Autobahn A 61 Venlo – Ludwigshafen am Rhein, deren Anschlussstelle in fünf Minuten Fahrzeit erreichbar ist, verkehrlich sehr gut angebunden. Der zentrale Bereich der Stadt und mehrere Ortsteile werden zudem über die Landesstraße L 158 und die Bundesstraße B 266 erschlossen. Es besteht eine direkte Anbindung an den Großraum Köln-Bonn. Der Bahnhof Rheinbach liegt an der Strecke der Voreifelbahn/S 23 zwischen Bonn Hauptbahnhof und Rheinbach – Euskirchen.

Die Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) verbindet Rheinbach über diverse Buslinien sternförmig mit Bonn, Euskirchen, mehreren Ortschaften der Gemeinde Swisttal sowie im Schülerverkehr auch mit Meckenheim. Der Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) verbindet die Kernstadt Rheinbach mit ihren Ortschaften sowie mit Ortsteilen von Altenahr.

Neben Bahn und Bus stehen zusätzlich Taxibus, Anruf-Sammeltaxi und „Rheinbacher Stadthüpfer“ im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zur Verfügung. Der „Stadthüpfer“ wurde im September 2010 eingeführt, um Personen über 60 Jahre zu befördern, kann aber grundsätzlich von allen Bürgern genutzt werden. 2013 wurde der „Stadthüpfer“ als Linie 813 in den regulären Linienverkehr eingegliedert.



Aufgrund des Erfolgs des „Stadhüpfers“ wurde im April 2019 der sogenannte „Landhüpfer“ als Linie 740 eingeführt. Die Linie 740 (Rheinbach Bahnhof – Merzbach – Todenfeld) erschließt weitere Haltestellen im Stadtkern sowie in den Orten Merzbach und Schlebach. Endhaltestelle ist nun „Todenfeld Kirche“, da Hilberath bereits über die Buslinie 840 an den Bahnhof Rheinbach angebunden ist.

## 2.2 Siedlungsstruktur

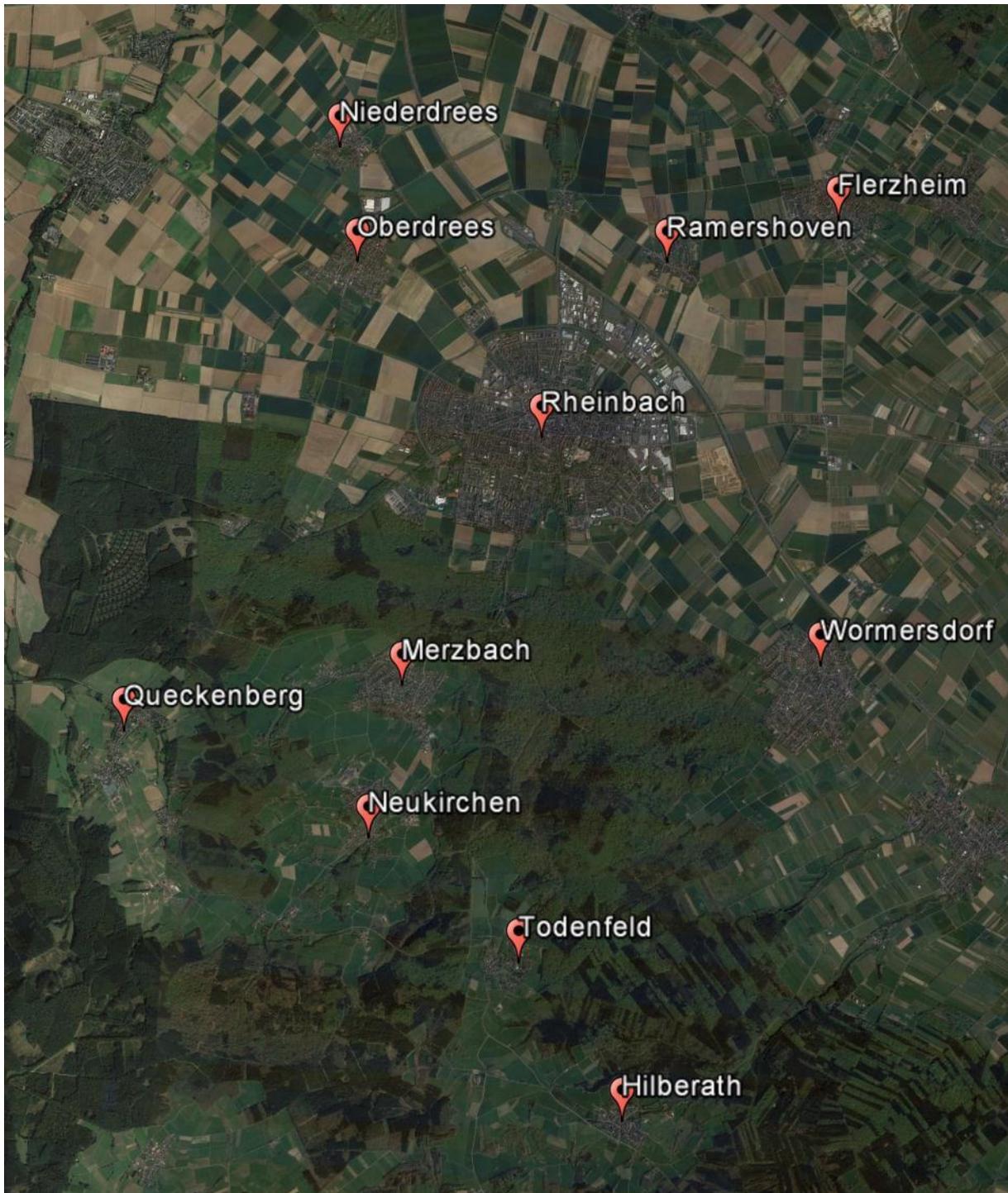
Neben der Kernstadt von Rheinbach gibt es neun weitere Ortschaften, die sich teilweise aus Ortsteilen zusammensetzen, sowie neun Weiler. Rheinbach hat insgesamt 27.373 Einwohner (Stand 31.12.2017). Insgesamt leben 15.914 Personen in der Kernstadt Rheinbach, weitere 11.264 Personen in den Ortschaften sowie 195 Personen in den Weilern. Die Stadtteile und Weiler liegen fast sämtlich räumlich getrennt voneinander und gehen nicht ineinander über.

Zu den Ortschaften gehören nach aufsteigender Anzahl der Einwohner (Stand: 31.12.2017):

- Kernstadt Rheinbach (15.914 Einwohner, 58,2 %)
- Wormersdorf (3.323 Einwohner, 12,1%)
- Neukirchen mit Neukirchen, Klein-Schlebach, Groß-Schlebach, Merzbach und Irlenbusch (2.127 Einwohner, 7,8 %)
- Flerzheim (2.106 Einwohner, 7,7 %)
- Oberdrees (1.309 Einwohner, 4,8 %)
- Queckenberg mit Queckenberg, Loch, Hardt, Sürst (787 Einwohner, 2,9 %)
- Ramershoven mit Ramershoven und Peppenhoven (493 Einwohner, 1,8 %)
- Niederdrees (430 Einwohner, 1,6 %)
- Hilberath (388 Einwohner, 1,4 %)
- Todenfeld (314 Einwohner, 1,1 %)

Die Weiler Kurtenberg, Berscheidt, Eichen, Nussbaum, Krahorst, Scherbach, Vogelsang, Winterburg und Klein Altendorf werden von insgesamt 195 Personen bewohnt (Stand 31.12.2017).

Abbildung 1: Struktur der Stadt Rheinbach



Quelle: GoogleEarth, März 2017



### 2.3 Standortfaktoren Hochschule und Bundeswehr

Die Stadt Rheinbach ist neben Sankt Augustin und Hennef einer von drei Standorten der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

Im Jahr 1995 unter dem Namen Fachhochschule Rhein-Sieg als Bestandteil der „Vereinbarung über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn“ gegründet, war Ziel, dass die Hochschule den Strukturwandel in der Region fördert, neue Ausbildungsmöglichkeiten schafft und durch Praxisprojekte und Kooperationen mit der Wirtschaft einen Beitrag zur strukturellen Weiterentwicklung des Wirtschaftsraums leistet.

Mit heute über 2.400 Studenten am Campus Rheinbach bietet die Hochschule ein breites Spektrum an Studiengängen in den Fachbereichen Wirtschaftswissenschaften und Angewandte Naturwissenschaften. Im Jahr 2017 wurde ein Erweiterungsbau der Fachhochschule mit zusätzlichen 2.500 m<sup>2</sup> für Forschung und Lehre in Betrieb genommen, der den Campus in südlicher Richtung zur Bahnlinie begrenzt, um den steigenden Studentenzahlen entsprechen zu können.

Die Stadt Rheinbach ist Standort der Tomburg-Kaserne, die u. a. Teile des Kommandos Strategische Aufklärung und des Kommandos Informati-

onstechnik der Bundeswehr beherbergt. Die Bundeswehr ist größter Arbeitgeber in der Stadt Rheinbach und beschäftigt aktuell ca. 1.000 Soldaten und zivile Mitarbeiter.

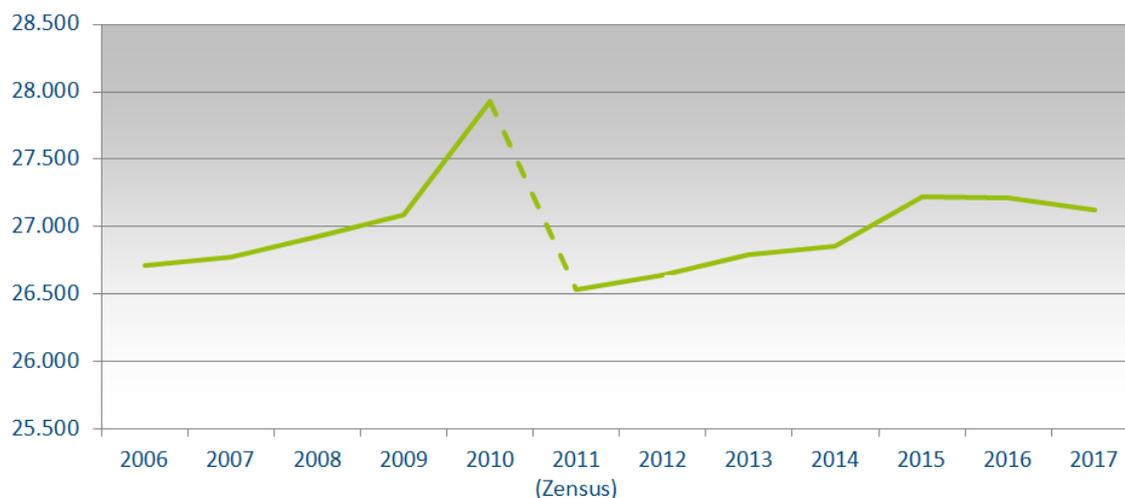
### 2.4 Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Rheinbach

#### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und durch den daraus entstehenden Bedarf an Privathaushalten bestimmt. Der Bevölkerungsstand in Rheinbach liegt nach Angaben der Stadt zum 31.12.2017 bei 27.373 Personen, nach Angaben des IT.NRW bei 27.124 Personen. In den folgenden Ausführungen wird auf die Werte des IT.NRW Rückgriff genommen, um eine interkommunale Vergleichbarkeit gewährleisten zu können.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung über den gesamten Zeitraum von 2006 bis 2017 ist festzuhalten, dass die Zahl von 26.710 Einwohnern auf 27.124 Einwohner moderat, nämlich um ca. 1,5 %, gestiegen ist. Der „Sprung“ vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist im Übrigen auf die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 zurückzuführen. Die Steigerung ab dem Jahr 2014 ist wesentlich auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen, so dass nach dem Abebben dieser Wanderungswelle die Bevölkerungszahlen für 2016 und 2017 geringfügig abnehmen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2006 – 2017

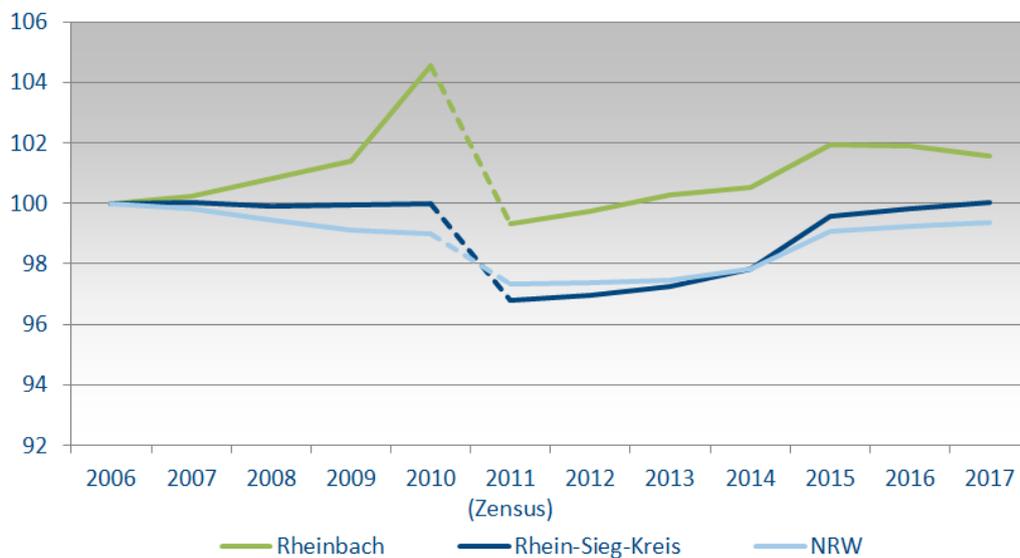


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rheinbach mit den entsprechenden Zahlen für den Rhein-Sieg-Kreis und für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass die Entwicklung in der Stadt Rheinbach auf einem höheren Niveau, aber dennoch parallel zu den Referenzräumen verläuft. Sowohl die Werte des Rhein-Sieg-Kreises als auch diejenigen des Landes haben sich bei einem Vergleich zum Ausgangsjahr 2006 leicht negativ ver-

ändert, liegen also knapp unter der 100 %-Marke. Die Stadt Rheinbach konnte im gleichen Zeitraum betrachtet einen Bevölkerungsgewinn von ca. 1,5 % verbuchen. In den beiden letzten Jahren hat sich sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch generell in NRW ein leichtes Bevölkerungswachstum ergeben, während in der Stadt Rheinbach eine leicht rückläufige Tendenz der Einwohnerzahlen zu vermelden ist.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und zum Land NRW in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 2.4.2 Wanderungsbewegungen

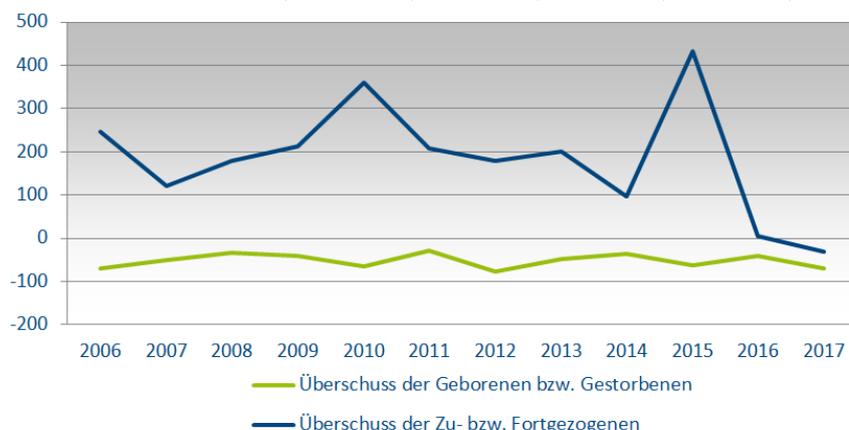
Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt in der Stadt Rheinbach für den betrachteten Zeitraum von 2006 bis 2017 eine natürliche Bevölkerungsabnahme vor (Abbildung 4, grüne Kurve). Die Zahl der Sterbefälle kann nicht durch die Zahl der Geburten aufgefangen werden.

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können die Bevölkerungszahlen in den meisten Kommunen und Regionen nur noch über Wanderungsgewinne gehalten werden bzw. zunehmen. In der Stadt Rheinbach zeigt der Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen mit Einbrüchen

in den Jahren 2007 und 2014 für das Jahr 2015 steil nach oben, um im Jahr 2016 bis auf die Nulllinie abzusacken und im Jahr 2017 weiterhin zu sinken (Abbildung 4, blaue Kurve). Dieser starke Rückgang wird hauptsächlich durch den bundesweiten Rückgang der Flüchtlingszahlen verursacht. Über die betrachtete Zeitspanne von zwölf Jahren konnte Rheinbach mit Ausnahme des Jahres 2017 durchgängig positive Wanderungssalden erreichen. Diese Entwicklung erfolgt in einem Maße, dass die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) bis auf das Jahr 2017 ausgeglichen werden konnten.



Abbildung 4: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2006 – 2017

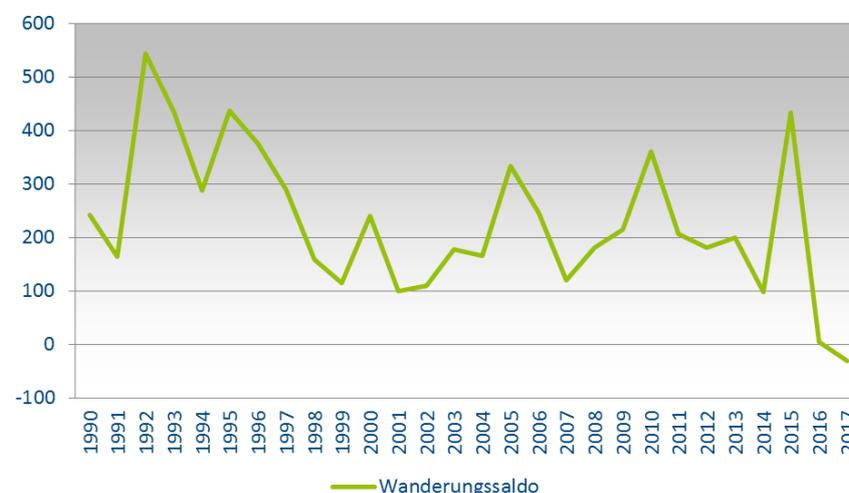


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Deutlich wird an den vorgenannten Ausführungen, dass die Wanderungssalden weit größeren Schwankungen unterliegen als die natürlichen Salden. Letztere weisen eine relativ konstante Entwicklung auf, die im Trend in der Vergangenheit in der Stadt Rheinbach durchgehend die Nulllinie unterschreiten, aber nur sehr eingeschränkt zu beeinflussen sind (Stichwort Familienpolitik). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist damit auf kommunaler Ebene kaum eine wirksame „Stellschraube“, um die demografischen Entwicklungen zu steuern. Das bedeutet, dass die Beeinflussung der Wanderungssalden der maßgebliche Faktor für eine positive Entwicklung der demografischen Werte ist. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen vertiefend betrachtet.

Wird die Analyse der Wanderungsbewegungen bis in das Jahr 1990 ausgedehnt, zeigt sich in dieser langfristigen Betrachtung, dass jährlich positive Wanderungssalden, aber in durchaus unterschiedlicher Höhe, zu verzeichnen waren. Besonders deutliche Zuwächse von über 400 Personen im Jahr gab es in den Jahren 1992, 1993, 1995 und dann wieder im Jahr 2015. Dies ist für die 1990er Jahre nicht zuletzt auf die in diesen Zeiträumen positionierten Angebote auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen, während der Wanderungsgewinn im Jahr 2015 durch die Zuweisung von Geflüchteten in die Stadt Rheinbach bedingt ist.

Abbildung 5: Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen

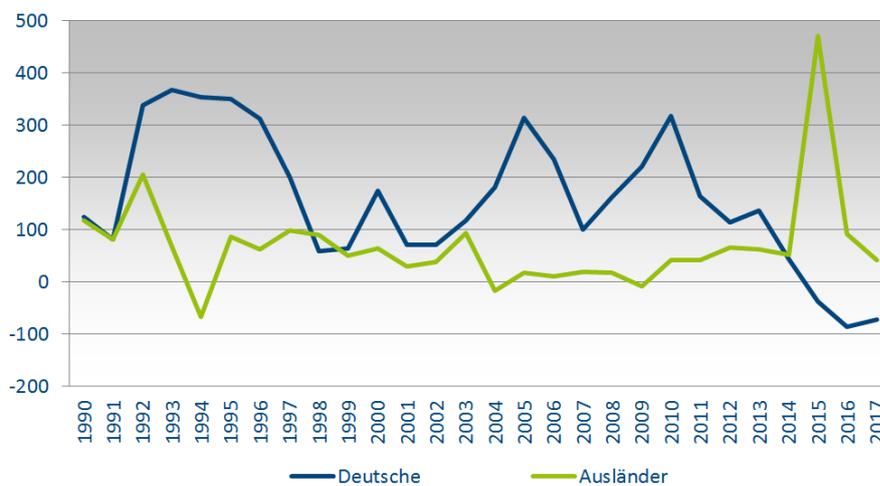


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Differenzierung nach Staatsangehörigkeit ist erkennbar, dass die jüngsten Wanderungsgewinne auf Menschen ausländischer Herkunft zurückgehen und im Wesentlichen aus der Aufnahme von Flüchtlingen in der Stadt Rheinbach resultieren. Lagen die Wanderungssalden der ausländischen Bevölkerung in Rheinbach immer auf einem niedrigeren Niveau als die der deutschen Bevölkerung, dreht sich dieses Verhältnis ab dem Jahr 2014. Seit

diesem Jahr verlassen mehr Deutsche die Stadt Rheinbach als zuziehen. Trotz des starken Rückgangs der zuziehenden ausländischen Bevölkerung liegt der Saldo dieser Personengruppe auch im Jahr 2017 noch im positiven Bereich. Die Wanderungssalden der Deutschen sind zwischen 1992 und 1995 erhöht und zeigen in den Jahren 2005 und 2010 deutliche Spitzen.

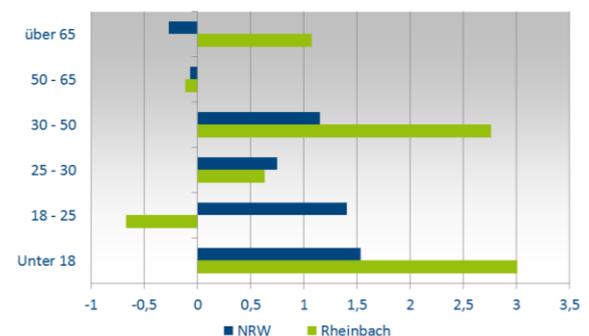
Abbildung 6: Wanderungssalden für Ausländer und Deutsche in absoluten Zahlen seit 1990



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei der Betrachtung der Salden der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner nach Altersgruppen (im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2017) zeigt sich, dass einzig in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen viele Menschen aus der Stadt Rheinbach fortziehen (im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2017). Das bedeutet, dass viele junge Menschen nach dem Ende ihrer Schullaufbahn oder Ausbildung ihren beruflichen bzw. ihren akademischen Start nicht in der Stadt Rheinbach beginnen. Im Gegensatz zu dieser Entwicklung besteht bei den beiden Gruppen unter 18 Jahren und den 30- bis 50-Jährigen ein überdurchschnittlicher Zuzug nach Rheinbach. Offenbar haben Wohnbaulandpolitik, und Infrastrukturausstattung bewirkt, dass Familien oder Paare in der Familiengründungsphase zugezogen sind. Auffällig ist zudem der Zuzug in der Altersklasse über 65 Jahren. Hier ist zu vermuten, dass Infrastruktur und Wohnungsangebot in der Stadt Rheinbach in besonderem Maße auch Senioren ansprechen.

Abbildung 7: Saldo der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2017 nach Altersgruppen



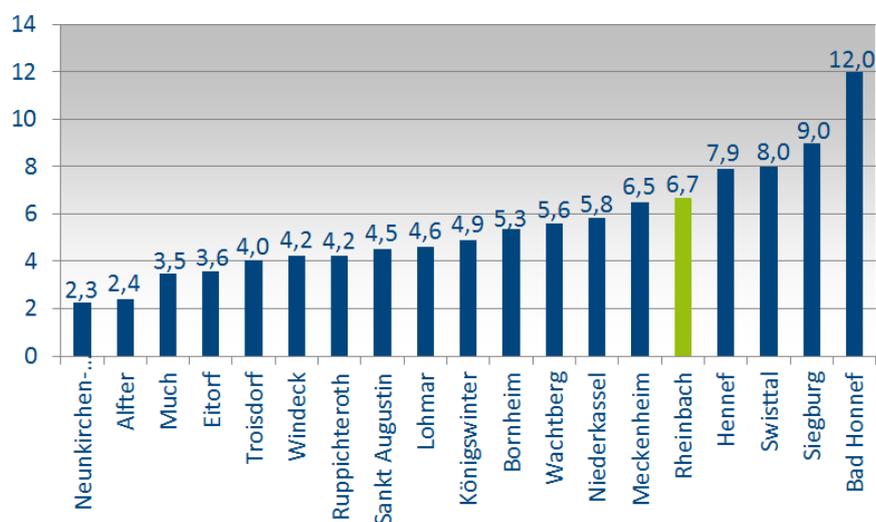
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im gesamten Rhein-Sieg-Kreis fällt der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner positiv aus, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau: die Spannweite reicht hier von 2,3 bis zu 12,0 Personen je 1.000 Einwohner. Der durchschnittliche Wanderungssaldo der Stadt Rheinbach beträgt zwischen den Jahren 2010 und 2017 durchschnittlich 6,7 Personen



je 1.000 Einwohner. Positiver ist die Entwicklung einzig in den Städten Hennef, Swisttal, Siegburg und Bad Honnef. Die niedrigsten Wanderungssalden weisen die Städte Neunkirchen-Seelscheid und Alfter mit Werten von 2,3 bzw. 2,4 Personen je 1.000 Einwohner auf.

Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2017 in den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises je 1.000 Einwohner

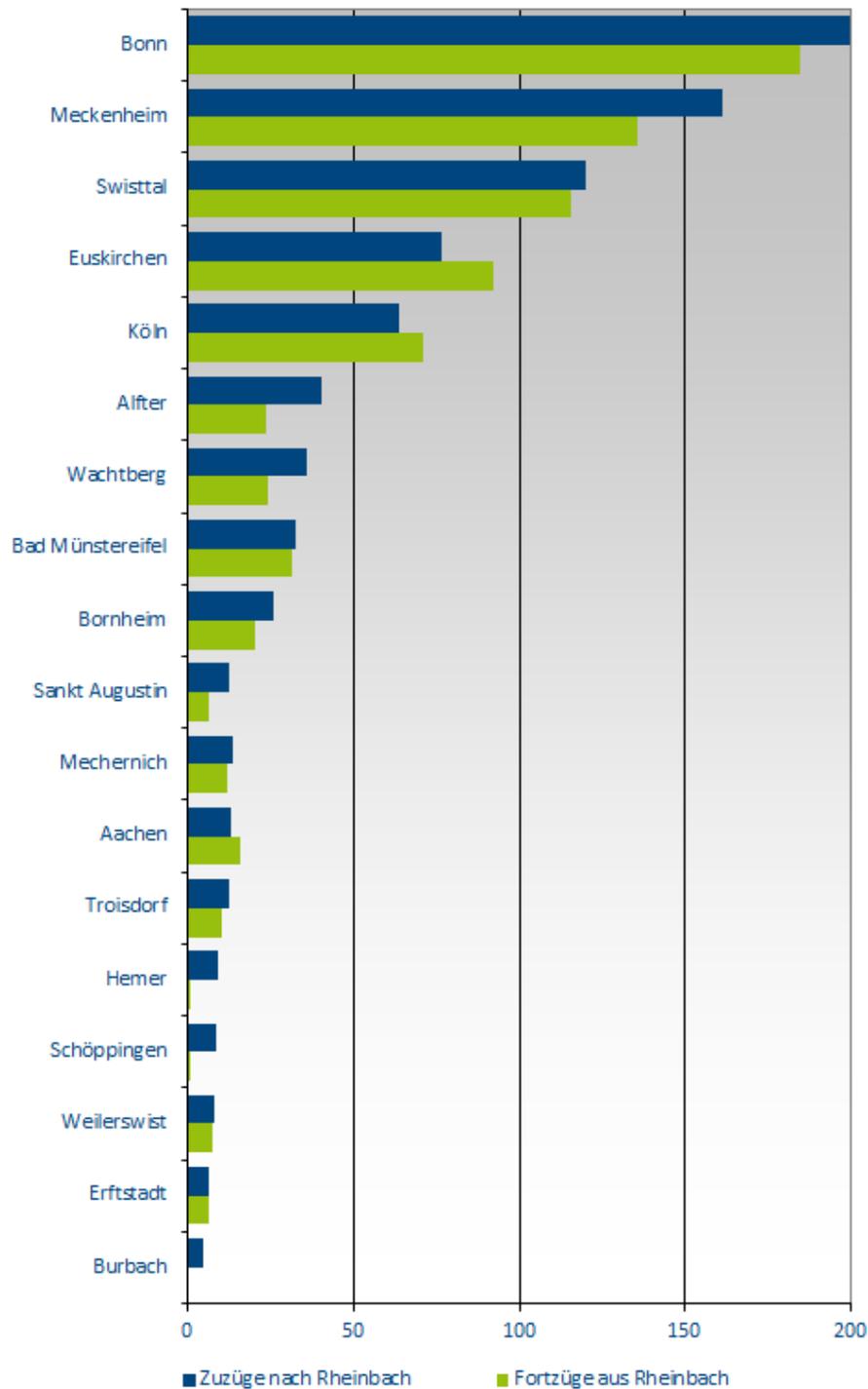


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Wanderungsströme zeigen auf, aus welchen Städten die Menschen nach Rheinbach ziehen und wohin sie gehen, wenn sie die Stadt Rheinbach verlassen. Für diese Analyse liegen die Zahlen für das Jahr 2017 aktuell noch nicht vor. Die größten Zuwanderungsströme verzeichnet Rheinbach von den Städten Bonn und Meckenheim, aus denen durchschnittlich knapp 367 Menschen zwischen 2010 und 2016 nach Rheinbach gezogen sind. Darauf folgt die Gemeinde Swisttal, aus der im gleichen Zeitraum durchschnittlich knapp 125 Neubürger der Stadt Rheinbach stammen.

Das Hauptziel der Fortgezogenen aus Rheinbach ist die Stadt Bonn. Etwas mehr als 185 Menschen zogen in den letzten sechs Jahren pro Jahr von Rheinbach in die nord-östlich gelegene Nachbarstadt. Auch mit der Stadt Meckenheim besteht ein reger Austausch, denn ca. 140 Rheinbacher zogen pro Jahr in diese Stadt. Nur die Gemeinde Swisttal kommt noch auf einen dreistellige Anzahl neuer Bürger aus Rheinbach: ca. 115 Menschen finden hier jährlich ihr neues Zuhause. Mit Abstand folgen die Städte Köln und Euskirchen mit insgesamt durchschnittlich 160 Menschen, die aus der Stadt Rheinbach fortzogen.

Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung

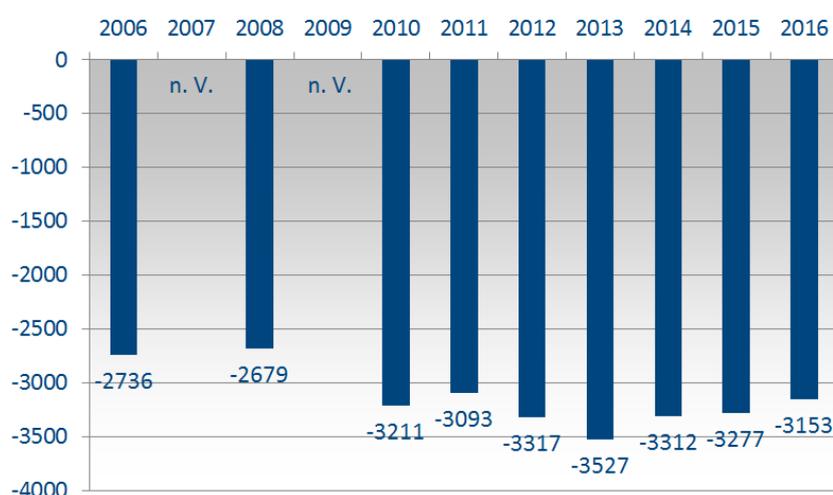


### 2.4.3 Entwicklung der Pendlersalden

Ein wichtiger Aspekt zur Bewertung der Wohnpotenziale ist auch das Arbeitsmarktangebot. Regelmäßig wählen Arbeitnehmer ihren Wohnstandort nach dem Arbeitsplatz, wenn ein adäquates Angebot vorhanden ist. Diese Arbeitsplatzzentralität spiegelt sich deutlich in den Pendlersalden wider. Der Pendlersaldo errechnet sich aus der Differenz der Ein- und Auspendler. Im Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2016 überwiegt die Anzahl der Aus-

pendler aus Rheinbach deutlich die Anzahl der Einpendler nach Rheinbach (Zahlen für das Jahr 2017 liegen bei IT.NRW aktuell nicht vor). Der Pendlersaldo liegt für das Jahr 2016 bei einem Minus von 3.153 Personen; das bedeutet, dass 6.490 Beschäftigte aus anderen Städten zur Arbeit nach Rheinbach fahren, aber gleichzeitig 9.643 Rheinbacher Bürger zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Rheinbacher Stadtgrenzen pendeln.

Abbildung 10: Pendlersaldo von 2006 bis 2016 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

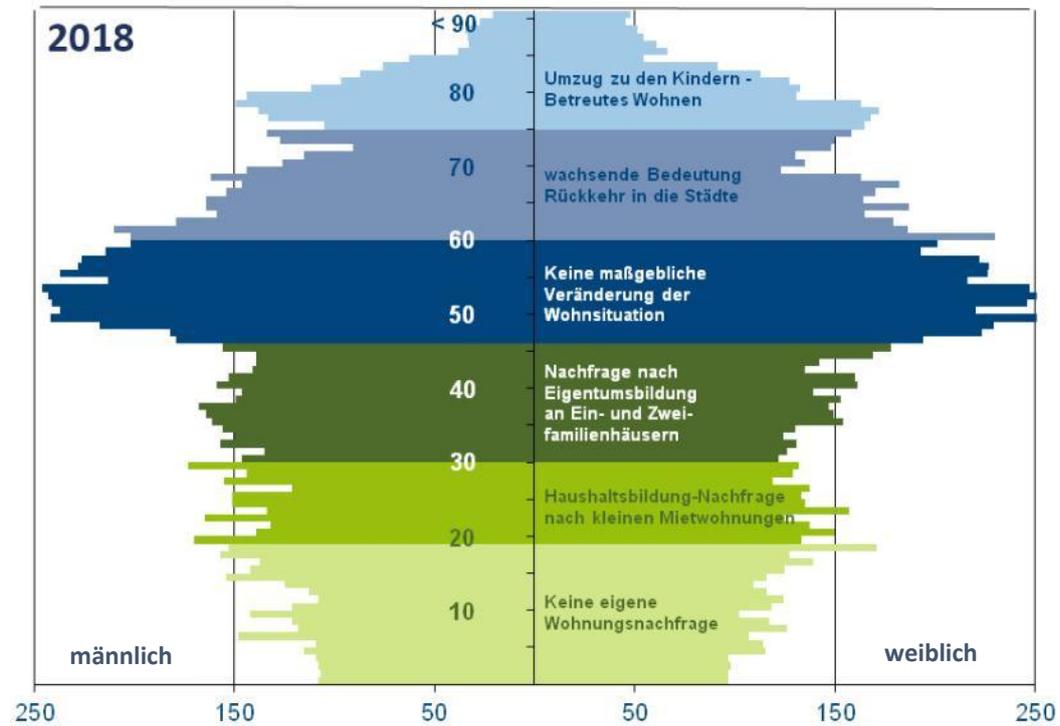
### 2.4.4 Entwicklung des Altersaufbaus

Neben der absoluten Bevölkerungszahl ist auch die Bevölkerungszusammensetzung von Bedeutung für den künftigen Wohnungsbedarf. Hier spielt zunächst der Altersaufbau eine wichtige Rolle, denn je nach Alter verändern sich die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung deutlich. Während in der Haushaltsgründungsphase, die meist in einem Alter zwischen 18 und knapp 30 Jahren erfolgt, eher kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden, verschiebt sich diese Nachfrage mit zunehmendem Alter in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der ca. 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung kleinerer Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur, Versorgungs- und auch medizinischen Angeboten. In den Grafiken zu den Bevölke-

runbspyramiden ist diese Gruppe an der Überschrift „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar. Ab einem Alter von ca. 75 Jahren setzt ein Trend zu betreutem Wohnen ein, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage.

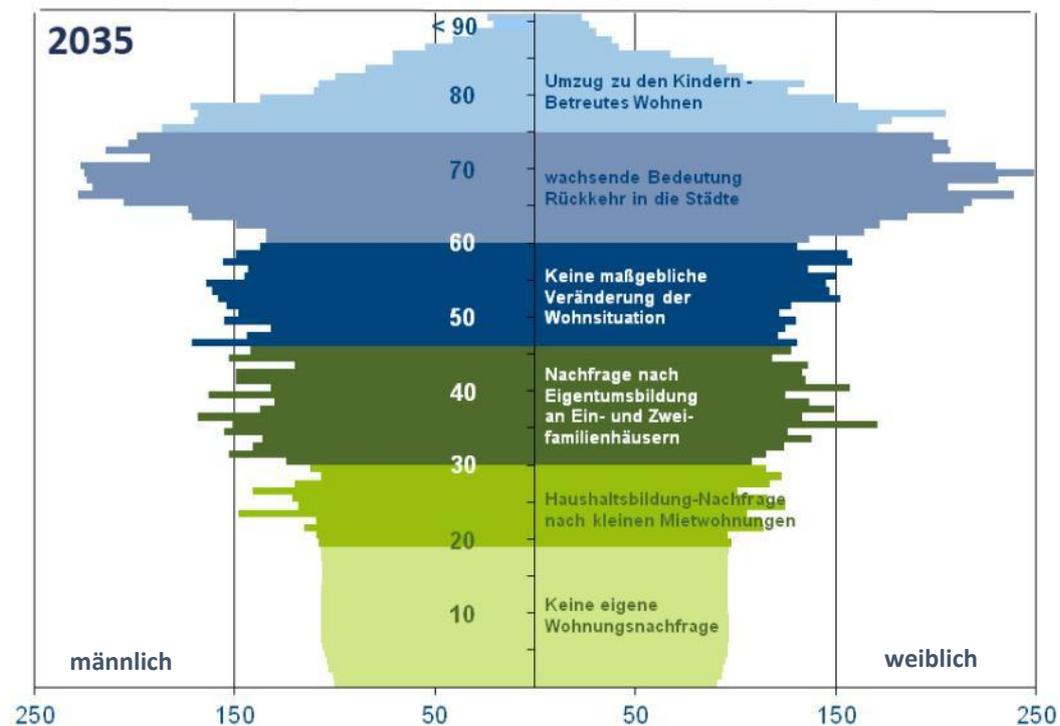
Die Alterszusammensetzung in der Stadt Rheinbach zeigt für das Jahr 2018, dass der Anteil der 46- bis 60-Jährigen am stärksten vertreten ist. Während es bei dieser Altersgruppe keine Veränderung der Wohnsituation gibt, ist vor allem bei den 20- bis 30-Jährigen sowie den 30- bis 46-Jährigen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Im Alter über 60 Jahren ist zu erkennen, dass der Anteil der Frauen gegenüber den Männern höher ist. Diesen Altersgruppen, zwischen 60 und 75 Jahren bzw. 75 und über 90 Jahren, ist es wichtig, in der Nähe der Stadt und den eigenen Kindern zu leben. Auch die Wohnform betreutes Wohnen spielt bei den älteren Menschen eine Rolle.

Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2018 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 12: Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



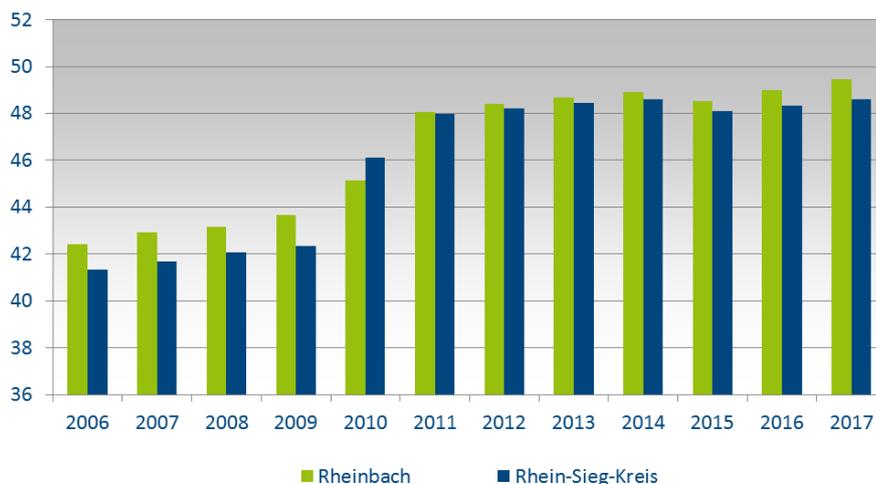
In der Fortschreibung der Rheinbacher Bevölkerungspyramide bis zum Jahr 2035 wird sehr deutlich, wo aufgrund der Alterszusammensetzung die künftigen Wohnpräferenzen liegen werden. Im Zeitraum von 2018 bis 2035 wird sich die Altersstruktur der Stadt Rheinbach weiter nach oben verschieben. Erkennbar ist, dass die Nachfragegruppe des Familienwohnens (30 bis ca. 45 Jahre) kurz bis mittelfristig zwar nochmals einen kleinen Schub erhalten wird. Die Anzahl der potenziellen Interessenten in der dargestellten Altersgruppe wird langfristig aber abnehmen, d. h. die Nachfrage nach Eigentumbildung für Familien wird mittel- bis langfristig deutlich zurückgehen. Steigen wird dagegen die Nachfrage in der Gruppe der über 60-Jährigen.

## 2.5 Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Rheinbach

### 2.5.1 Entwicklung der Wohnfläche und des Wohnungsbestands

Die Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Rheinbach hat sich im Zeitablauf bis zum Jahr 2017 sukzessive auf über 49 m<sup>2</sup> pro Kopf erhöht und ist nur zwischenzeitlich für das Jahr 2015 leicht auf 48,5 m<sup>2</sup> gesunken. Im Zeitraum von 2006 bis 2017 lag die Zuwachsrate in Rheinbach bei insgesamt ca. 16,6 %; das bedeutet, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche um ca. 7,0 m<sup>2</sup> erhöht hat. Im Rhein-Sieg-Kreis liegen die durchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf mit Ausnahme des Jahres 2010 immer leicht unter den Rheinbacher Werten. Zwischen den Jahren 2006 bis 2017 hat sich der entsprechende Wert im Rhein-Sieg-Kreis um 17,6 % oder mehr als 7,2 m<sup>2</sup> pro Kopf erhöht, liegt aber unter den Pro-Kopf-Werten der Stadt Rheinbach.

Abbildung 13: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis

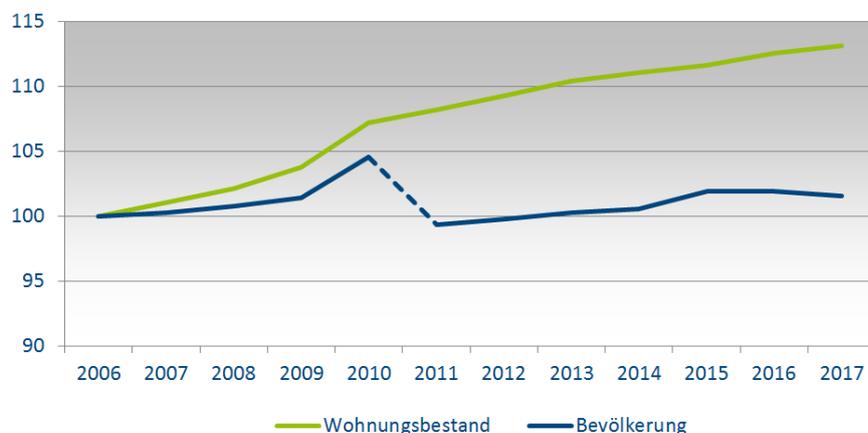


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Wohnungsbestand in der Stadt Rheinbach verteilt sich auf die unterschiedlichen Kategorien von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen). Zwischen den Jahren 2006 und 2017 verläuft die Bestandsentwicklung kontinuierlich positiv, sodass ausgehend vom Basisjahr 2006 bis

zum Jahr 2017 ein Plus von 13 % erreicht werden kann. Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft dagegen weniger dynamisch; nach dem Absinken der Zahlen durch die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 steigen die Werte für den gesamten Betrachtungszeitraum auf ein Plus von über 1,5 % an.

Abbildung 14: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2006 – 2017 in %

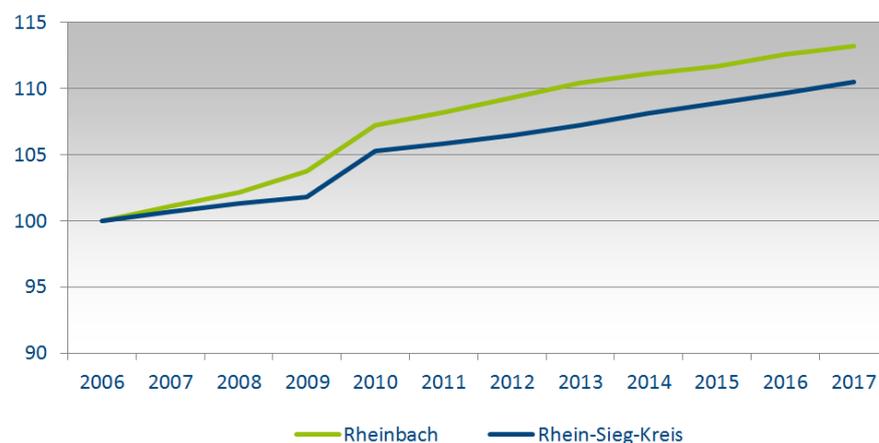


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden die Entwicklungen des Wohnungsbestands in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis gegenübergestellt, fällt auf, dass die Entwicklungen bis zum Jahr 2017 relativ parallel verlaufen, wenn auch im Rhein-Sieg-Kreis auf einem leicht niedrigeren Niveau. Ausgehend von dem Basisjahr 2006 konnte

sich der Wohnungsbestand innerhalb des Betrachtungszeitraums in der Stadt Rheinbach um ca. 13 % erhöhen, während die Steigerung für den gleichen Zeitraum im Rhein-Sieg-Kreis bei knapp über 10 % lag.

Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestands in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis



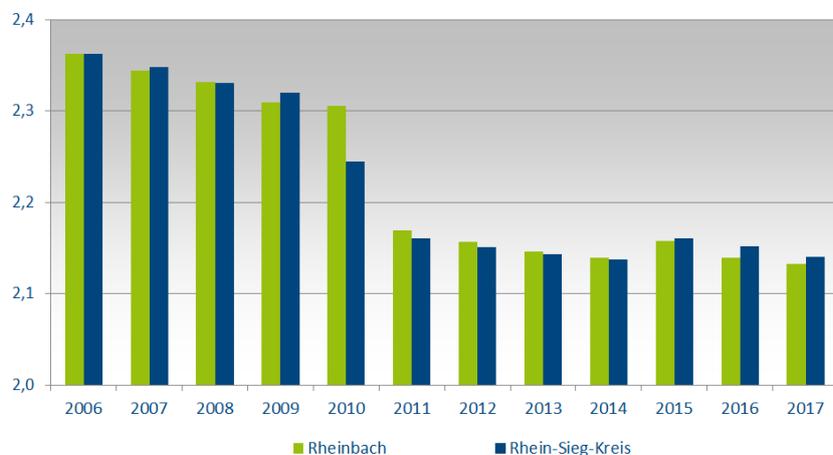
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Während sich der Wohnungsbestand in Rheinbach und dem Rhein-Sieg-Kreis positiv entwickelt hat, verläuft die Entwicklung der Wohnungsbelegungen bei Kreis und Stadt Rheinbach kaum unterschiedlich. Belegten im Jahr 2006 durchschnittlich noch ca. 2,5 Menschen in Rheinbach und im Kreis eine Wohnung, so sind es 2017 in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis nur ca. 2,1 Menschen pro Wohnung. Kreis- und NRW-weit sowie auch in der Stadt Rheinbach ist ein Trend zur geringeren Wohnungs-

belegung aufgrund der höheren Anzahl an Single-Haushalten zu verzeichnen. Die leichte erhöhte Wohnungsbelegung in den Jahren 2015 und 2016 ist eine Folge der angestiegenen Zahl an Flüchtlingen, die zunächst im vorhandenen Wohnungsbestand untergebracht werden mussten. Abgeschlossene Bauvorhaben sowohl im ganzen Rhein-Sieg-Kreis als auch in der Stadt Rheinbach sorgen für eine wieder einkehrende Entspannung ab dem Jahr 2016.



Abbildung 16: Entwicklung der Wohnungsbelegung 2006 – 2017 in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis



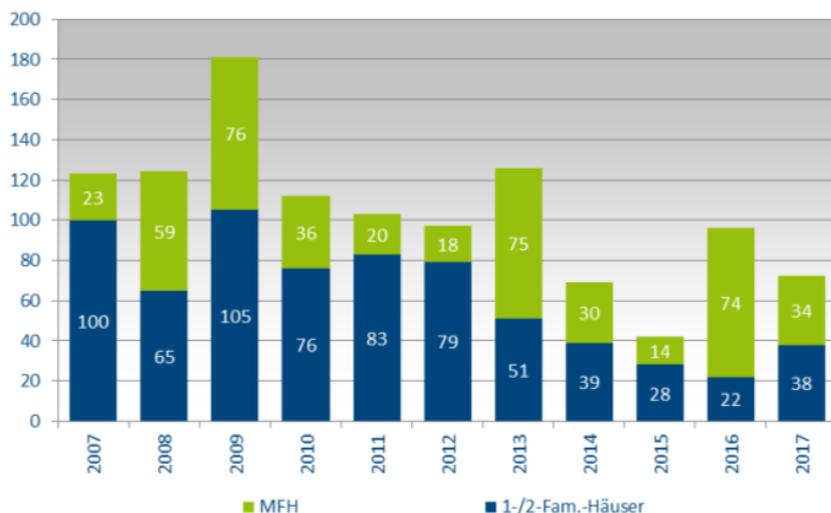
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.5.2 Entwicklung an Baufertigstellungen

In den Jahren 2007 bis 2017 lag in der Stadt Rheinbach der Schwerpunkt der Baufertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern: in dieser Zeitspanne wurden kumuliert 656 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 479 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, was einer prozentualen Verteilungen von 58 % zu 42 % entspricht. Die größte Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurde im Jahr 2007 mit 100, in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2009 mit 76 fertiggestellt. Insgesamt ist zu konstatieren, dass über die betrachtete Zeitachse die Anzahl der jeweils fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig ist.

Erkennbar ist, dass der Mehrfamilienhausbau in den Jahren 2009, 2013 und 2016 deutliche Schwerpunkte mit jeweils zwischen 74 und 76 neuen Wohneinheiten hatte. Nach den Boomjahren 2009 und 2013 nimmt jeweils in den Folgejahren die Anzahl der neuen Wohnungen im Mehrfamilienhausbau jeweils deutlich ab. Diese Entwicklung ist auch in der jüngsten Zeit zu beobachten, denn nach den zahlreichen neuen Wohneinheiten MFH im Jahr 2016 werden im Jahr 2017 mit 34 Wohnungen weniger als die Hälfte der Wohneinheiten des Vorjahres fertiggestellt. Aufgrund der Alterszusammensetzung in der Stadt Rheinbach ist aber immer noch von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach barrierefreien bis barrierearmen Wohnungen auszugehen.

Abbildung 17: Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern

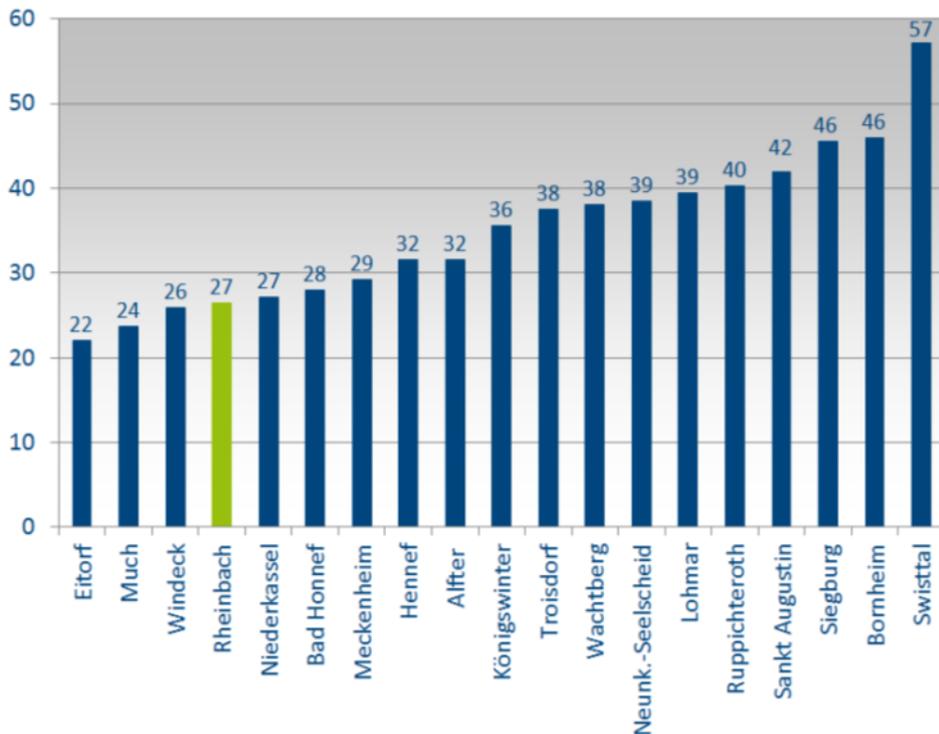


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Um Gemeinden mit unterschiedlicher Einwohnerzahl vergleichen zu können, wird bei der Betrachtung der Baufertigstellungen an Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis eine Kennzahl errechnet, die sich auf jeweils 10.000 Einwohner bezieht. Die Bandbreite erstreckt sich hierbei von 22 fertiggestellten

Wohneinheiten in Eitorf bis zu 57 Wohneinheiten in der Gemeinde Swisttal, jeweils im Jahr 2017. Die Stadt Rheinbach liegt mit einer Zahl von 27 fertiggestellten Wohneinheiten je 10.000 Einwohner im unteren Mittelfeld.

Abbildung 18: Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner im Rhein-Sieg-Kreis, 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen den Baufertigstellungen und den Wanderungssalden ist regelmäßig ein Zusammenhang feststellbar.

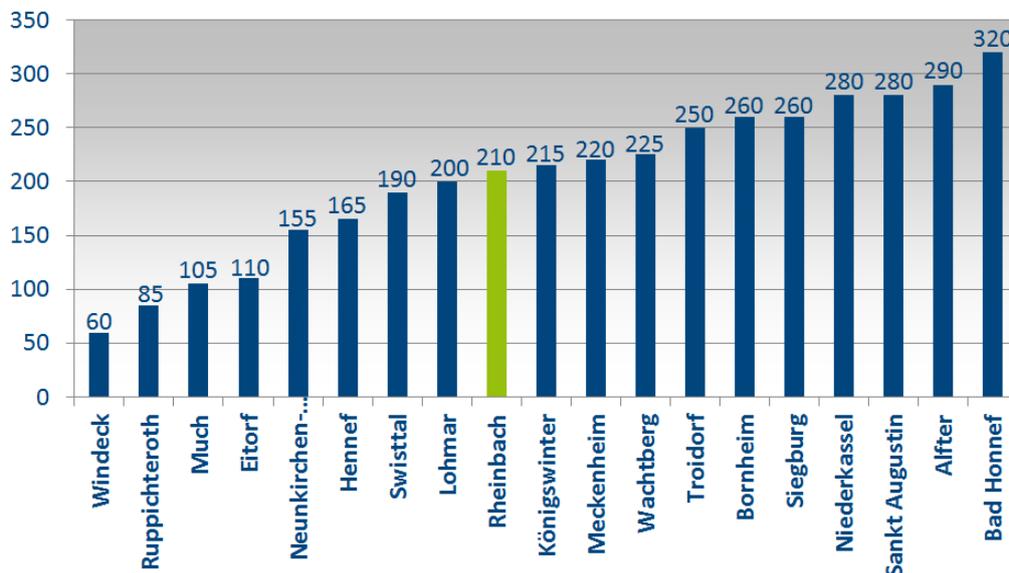
Erkennbar ist die Kohärenz zwischen den Baufertigstellungen im Kreis und den Wanderungsverlusten. Die Wanderungsverluste nach Bonn und Köln sind evident auf die jüngere Klientel der 18- bis 25-Jährigen zurückzuführen. Die Wanderungsverluste nach Meckenheim, Swisttal und Euskirchen gehen dagegen zu Kommunen, die ein der Stadt Rheinbach vergleichbares Wohnprofil aufweisen: Wohnen für junge Familien. Dies legt nahe, dass Familien aufgrund eines fehlenden (ggf. auch preisadäquaten) Wohnungsangebots aus Rheinbach fortgezogen sind.

### 2.5.3 Grundstückspreise

Bei den Grundstückspreisen pro m<sup>2</sup> erschlossenes Bauland liegt die Stadt Rheinbach mit einem Bodenrichtwert von 210 EUR für mittlere Lagen im Rhein-Sieg-Kreis im unteren Mittelfeld. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland im Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis beträgt ca. 204 EUR und somit liegt die Stadt Rheinbach leicht darüber. Der günstigste Quadratmeterpreis ist mit durchschnittlich 60 EUR in Windeck, der höchste mit durchschnittlich 320 EUR in der Bad Honnef zu finden.



Abbildung 19: Durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2018



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 2.5.4 Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Rheinbach

Demografisch und auch arbeitsmarktspezifisch profitiert die Stadt Rheinbach von der Nähe zu Bonn und Köln sowie der guten Verkehrsanbindung. Gleichwohl gibt es weitere Faktoren, die eine regionale Positionierung in der Bedeutung als Wohnstandort deutlich machen. Zu nennen sind vor allem die Angebote an sozialer Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, die Verkehrsanbindung und die allgemeine Lebensqualität im Hinblick auf Sport, Kultur und weitere Freizeitangebote. Auch die landschaftliche Einbindung der Stadt kann eine maßgebliche Rolle spielen.

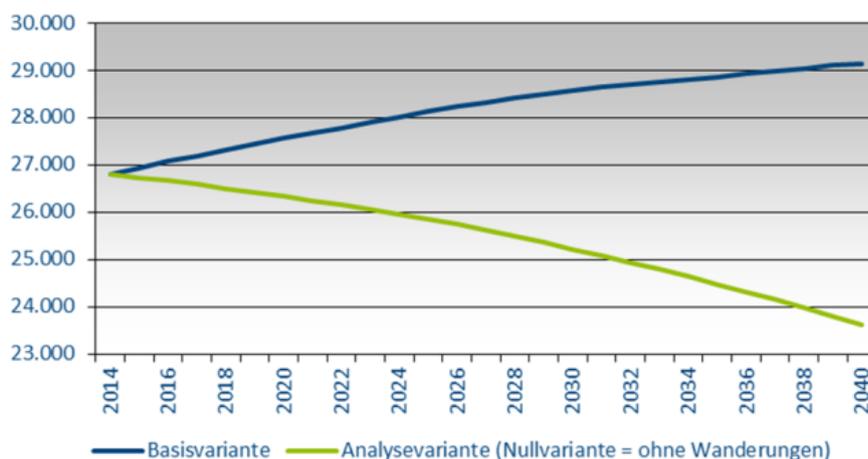
### 3 Wohnungsbedarfsprognose

#### 3.1 Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs ist die Bevölkerungsprognose. Wir nehmen Rückgriff auf die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch den Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW). Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamts Information und

Technik basiert auf den Daten vor dem Jahr 2013. Bei der Prognoserechnung in der Basisvariante geht das Landesamt Information und Technik von einem Bevölkerungswachstum auf über 29.000 Personen im Jahr 2040 aus, was einem Plus von 8,8 % zum Ausgangsjahr bedeutet. In der Analysevariante ohne Wanderungsgewinne wird ein Rückgang der Bevölkerung auf 23.600 Personen prognostiziert, was einem Minus von 11,8 % entspricht.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose in zwei Varianten 2014 – 2040



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 3.2 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Eine deutliche Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung ist in Rheinbach wie auch bundesweit zu beobachten. Dafür verantwortlich sind Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles.

Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf: Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug der Kinder oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum ist die Kindergeneration auf der Suche nach Wohnraum.

Damit wird deutlich: Selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen sind zusätzliche Wohnungen erforderlich. Es ist zudem abzusehen, dass die Wohnungswirtschaft von Anfragen nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in gut integrierter und zentraler Lage förmlich überschwemmt werden wird. Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen bereits heute die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden.

#### 3.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs stützt sich, ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand, zunächst auf diejenige zur Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsprognose. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungsziffer sowie der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf werden hierbei in die Berechnung einbezogen. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr setzt sich aus den nachfolgend benannten Komponenten zuzüglich eines Planungszuschlags von bis zu 20 % zusammen:



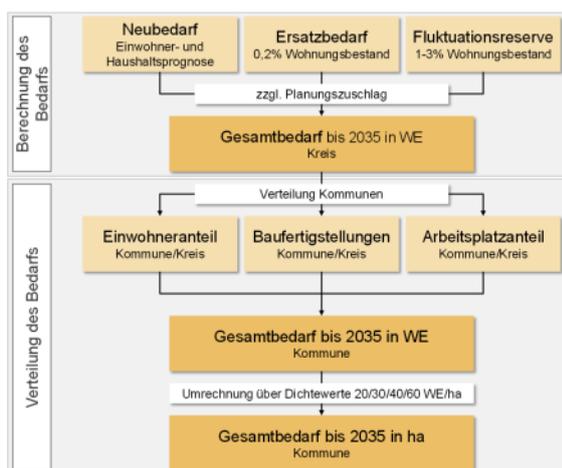
- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose. Er entsteht grundsätzlich aus einem Zuwachs der Haushaltszahl. Die Zahl der Haushalte für den Prognosehorizont ist bei IT.NRW auf Kreisebene verfügbar und wird im Verhältnis auf die Stadt Rheinbach heruntergebrochen. Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognose- und der im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird durch unterschiedliche Gründe wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands).
- **Fluktuationsreserve/Nachholbedarf:** Dies beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige wird die Fluktuationsreserve mit 1 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Vorgabe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP, in Kraft seit dem 08. Februar 2017) und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012. („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, Oktober 2012)

Auf Basis dieser in der Landesplanung verankerten Berechnungsmethode werden in der Stadt Rheinbach bis zum Jahr 2035 (Prognosehorizont 18 Jahre) ca. 2080 neue Wohneinheiten benötigt. Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt zunächst über die Bevölkerungszusammensetzung (Alter, Bildungsstand, Nationalität, Einkommen). Darauf aufbauend werden die unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten mit dem zu erwartenden Bedarf der Nachfrager abgeglichen. Auf Basis der Entwicklungen in der Vergangenheit sowie unter Berücksichtigung des künftigen Altersaufbaus entfällt der Bedarf von ca. 2.080 Wohneinheiten auf

- 1.160 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau
- 920 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau

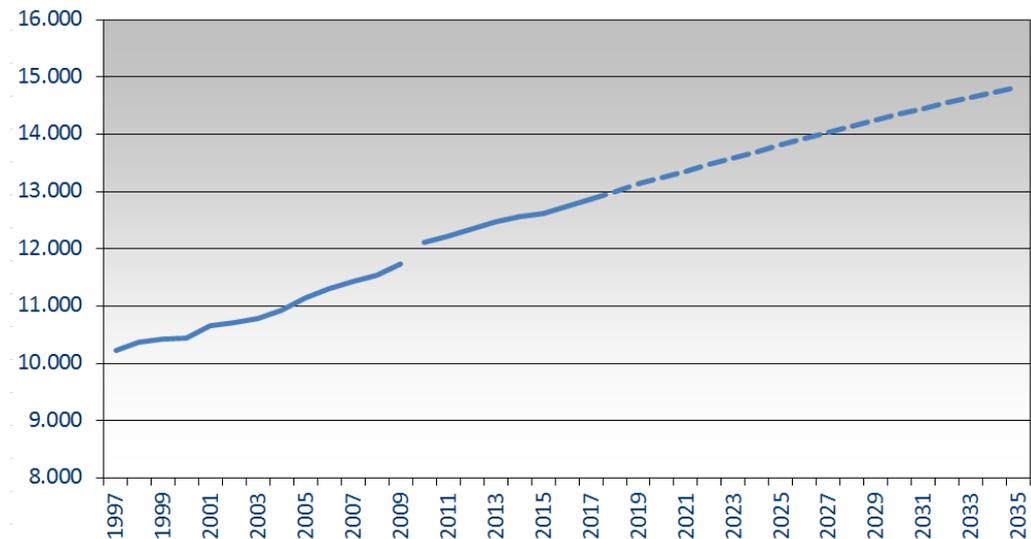
Abbildung 21: Kalkulation des Wohnflächenbedarfs



Quelle: Bezirksregierung Köln

Abbildung 22 zeigt die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Rheinbach zwischen den Jahren 1997 und 2017 und schließt die gleichmäßige Verteilung der prognostizierten ca. 2.080 zusätzlich benötigten Wohneinheiten ab dem Jahr 2018 an.

Abbildung 22: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen bis 2035

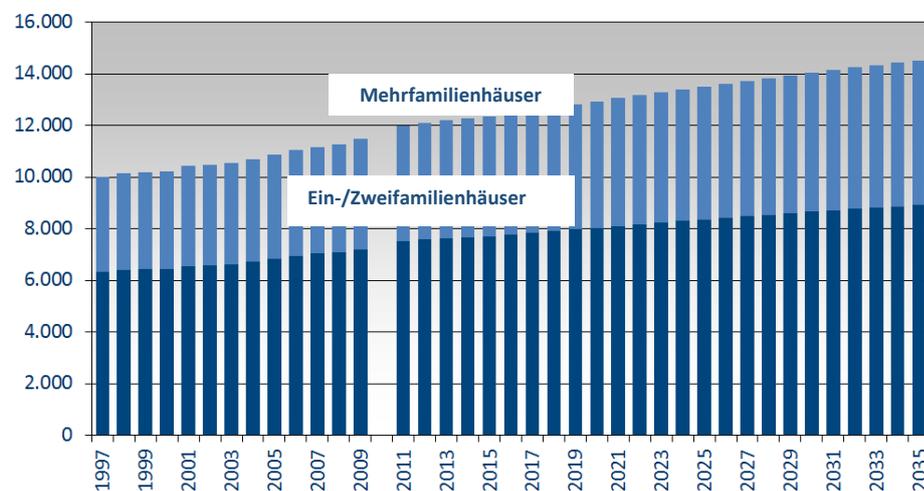


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aus diesen Werten ergibt sich unter Berücksichtigung der Entwicklungshistorie und des künftigen Altersaufbaus in der Stadt Rheinbach ein jährlicher

Bedarf von 64 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 51 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau.

Abbildung 23: Wohnungsbedarfsprognose an Häusern nach Kategorien bis 2035



Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die siedlungsbezogene Kennzahl für die Stadt Rheinbach ist aufgrund ihrer Einordnung in die siedlungsstrukturelle Dichte gemäß LEP auf 30 Wohneinheiten je Hektar definiert. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von knapp 70 ha. Zuzüglich eines regionalplanerischen Planungszuschlags von 20 % ergibt sich im Regionalplan eine Darstellungsgröße von 84 ha.

Diese LEP-Einordnung der Stadt Rheinbach ist durchaus kritisch zu betrachten, da in den ländlich geprägten Ortschaften die Siedlungsdichte deutlich unter den oben genannten 30 Wohneinheiten je Hektar liegt. Nach eigenen Berechnungen der Stadt Rheinbach liegt der Dichteschlüssel bei durchschnittlich 26,7 Wohneinheiten je Hektar.



In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral auf den Konversionsflächen (Majolika/Palotti) realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei die Standorte in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf. Auch im Rheinbacher Expertengespräch, das im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens geführt wurde, konnte die Förderung von Geschosswohnungsbau in zentralen Lagen, möglichst für die Zielgruppe Senioren, als wesentliche Prämisse für die Bebauung der Potenzialflächen festgehalten werden. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist, dass eine höhere Verdichtung im Zentrum den Einzelhandel und andere Innenstadtangebote unterstützen wird.

Klassische Baulücken liegen in der Stadt Rheinbach insbesondere in den ländlich geprägten Ortschaften und teilweise in den Einfamilienhausgebieten. Neue Wohngebiete, die tendenziell an den Ortsrändern entstehen können, werden geringere Bedeutung für den Geschosswohnungsbau haben.

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen müssen Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die eine Eignung als „Ruhestands-Appartements“ ermöglichen. Damit ist klar: Ob Eigentümer oder Mieter ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei sind daher die entscheidenden Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

In den Neubaugebieten wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings weiterhin diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die näher an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Sportanlagen, gelegen sind.

Evident ist, dass Mehrfamilienwohnen heute praktisch durchgehend barrierefrei gestaltet wird. Eine Marktsegmentprognose für Seniorenwohnen erübrigt sich in diesem Kontext, auch wenn auf Basis des Altersaufbaus hier durchaus Aussagen getroffen werden können. Eine weitere Differenzierung wird nicht empfohlen, da das Angebot (Planungs-

vorstellungen, Quartiersprofile, Adressen, städtebauliches Umfeld etc.) einen zu starken Einfluss auf die Nachfrage ausübt und damit eine rein nachfrageorientierte Betrachtung mit zu vielen Unsicherheiten behaftet ist.

Für die weitere Wohnungsmarktdifferenzierung steht die Frage im Vordergrund, wie die Ziele der Stadt Rheinbach, die in dem Beschluss zur Strategischen Stadtentwicklung „Rheinbach 2030“ festgelegt wurden, umgesetzt werden können (vgl. auch Kapitel 4). In Anbetracht der Lage und sozialen Disposition der Stadt Rheinbach kann sie viele Nachfragemodelle bedienen, solange diese sich quantitativ in dem prognostizierten Rahmen bewegen.

### 3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat für die Jahre 2018 bis 2022 ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, mit dem Ziel mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Neben dem Förderschwerpunkt bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird auch die Eigentumsförderung als wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien sowie zur Bekämpfung der Altersarmut ausgeweitet (*Quelle: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Runderlass vom 29. Januar 2018, 404-250-1/18*).

In diesem aktuellen Programm werden die Städte und Gemeinden zu einer von vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Bedarfskategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) zugeordnet. Die Stadt Rheinbach befindet sich sowohl für geförderten Mietwohnraum als auch für gefördertes Eigentum in der Bedarfsstufe „hoch“.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Maßnahmen der Wohnungsbauförderung in der Stadt eine wieder zunehmende Rolle spielen wird. Dies nicht alleine aufgrund der Flüchtlingssituation, sondern auch aufgrund der guten Standortfaktoren in der Stadt Rheinbach und der anhaltenden Nachfrage. Eine gute Nachfragesituation, die es Vorhabenträgern ermöglicht, einen ausschließlichen Fokus auf den hochpreisigen

Wohnungsbau zu legen, bedingt, dass eine sozial schwache Klientel aus dem Fokus gerät und eine Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten damit nicht gewährleistet ist.

Öffentlich geförderte Wohnungen werden nur an Personen mit den Einkommensgruppen A und B vergeben. Der Unterschied zwischen dem Wohnberechtigungsschein A oder B liegt in der Höhe des erwirtschafteten Bruttohaushaltseinkommens. Der Wohnberechtigungsschein A ist für geringer Verdienende vorgesehen und wird für alle öffentlich geförderten Wohnungen ausgestellt. Der Wohnberechtigungsschein B gilt für Personen, die die Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau um 40 % überschreiten.

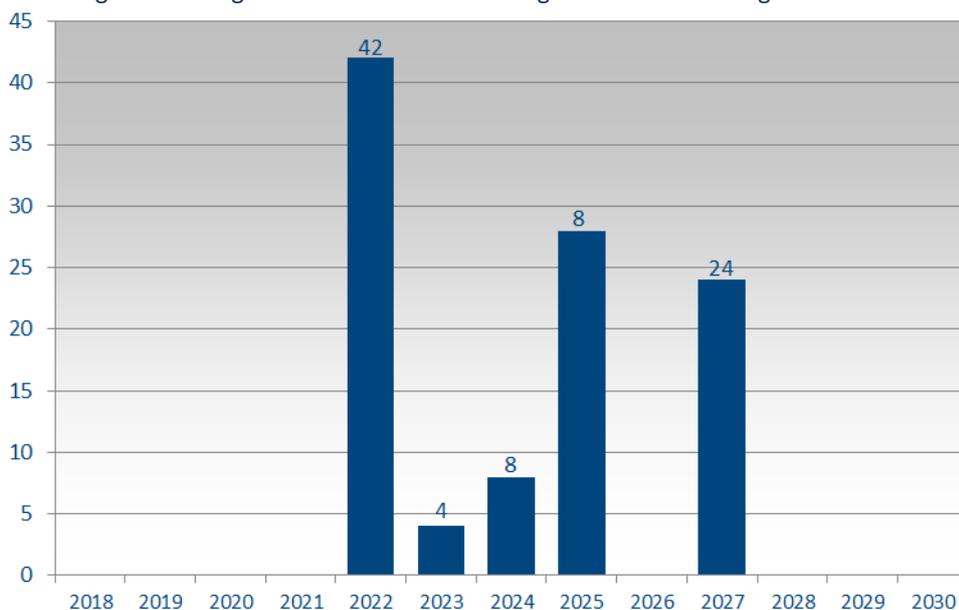
Zum 31.12.2017 waren in der Stadt Rheinbach insgesamt 66 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet, was einer Gesamtzahl von 163 Personen entspricht. Geflüchtete Einzelpersonen bzw. Familien stellen 31 Haushalte. Aktuelle Zahlen von Juni 2019 zeigen einen Anstieg der Nachfrage, denn zu diesem Zeitpunkt sind 81 Haushalte mit einer Zahl von 179 Personen wohnungssuchend gemeldet. Aufgrund der bundesweit rückläufigen Zahlen der geflüchteten Personen liegen in der Stadt Rheinbach nur noch von 18 Haushalten dieser Personengruppe Bewerbungen vor. Die Ursachen für den Anstieg der Bewerbungen für eine öffentlich ge-

förderte Wohnung um ca. 23 % in den letzten 18 Monaten werden von der Stadt Rheinbach hauptsächlich in zwei Gründen gesehen: in der Wohnungssuche von anerkannten Geflüchteten, aber auch durch Modernisierungsmaßnahmen (insbesondere im ehemaligen geförderten Wohnraum) werden für einkommensschwache Haushalte (ALG II, Sozialhilfe, Bezieher von geringen Renten) die Mieten zu hoch bzw. bei Leistungsbezug „unangemessen“.

Zum Jahresende 2017 wie auch zum Stand Juni 2019 machten die Alleinlebenden fast 50 % aller antragstellenden Haushalte aus. Aufgrund der gestiegenen Bewerbungen insgesamt bedeutet das trotz des gleichen Prozentanteils einen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum für Alleinlebende um fast 25 %. Das bedeutet, dass insbesondere diese Gruppe weiterhin große Probleme hat, eine Wohnung auf dem freien Markt der Stadt Rheinbach zu finden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den planmäßigen Auslauf von Sozialbindungen im Mietwohnungsbau für die Jahre von 2018 bis 2030. Insgesamt werden 106 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass der Bestand ohne den Neubau von Sozialwohnungen von gegenwärtig 311 auf 205 Wohneinheiten sinken wird.

Abbildung 24: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen im Mietwohnungsbau 2018 – 2030



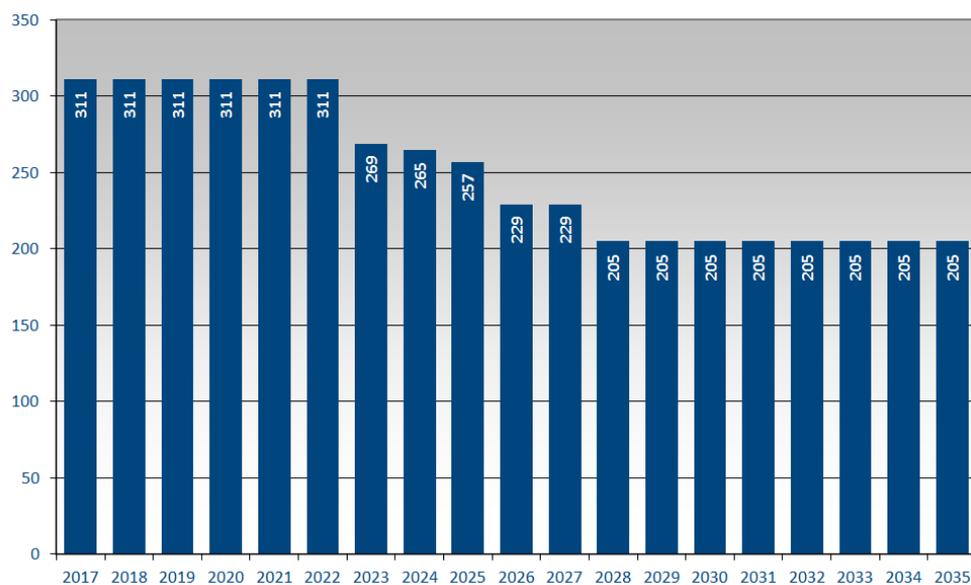
Quelle: Stadt Rheinbach



Wie die Abbildung deutlich macht, ist der Bindungsauslauf zeitlich ungleichmäßig verteilt. Besonders hoch ist er mit 42 Wohnungen im Jahr 2022. Verteilt auf die Jahre zwischen 2019 und 2030 ergibt sich ein mittlerer jährlicher Verlust von sechs Wohneinheiten.

Ohne Neubau-Aktivitäten wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stetig abnehmen, so dass im Jahr 2035 noch insgesamt 205 öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen würden, was einem Rückgang von 34 % entspricht.

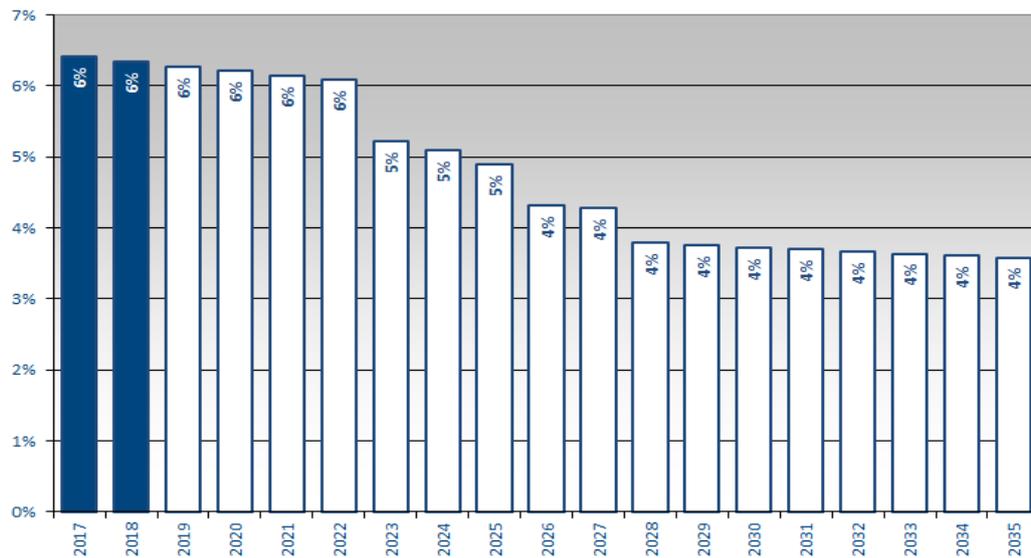
Abbildung 25: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen im Mietwohnungsbau 2018 – 2035



Quelle: Stadt Rheinbach

Ohne Neuherstellung von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird in der Stadt Rheinbach der Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau von heute rund 6 % auf 4 % im Jahr 2035 sinken.

Abbildung 26: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH ohne Neubau von Sozialwohnungen bis 2035

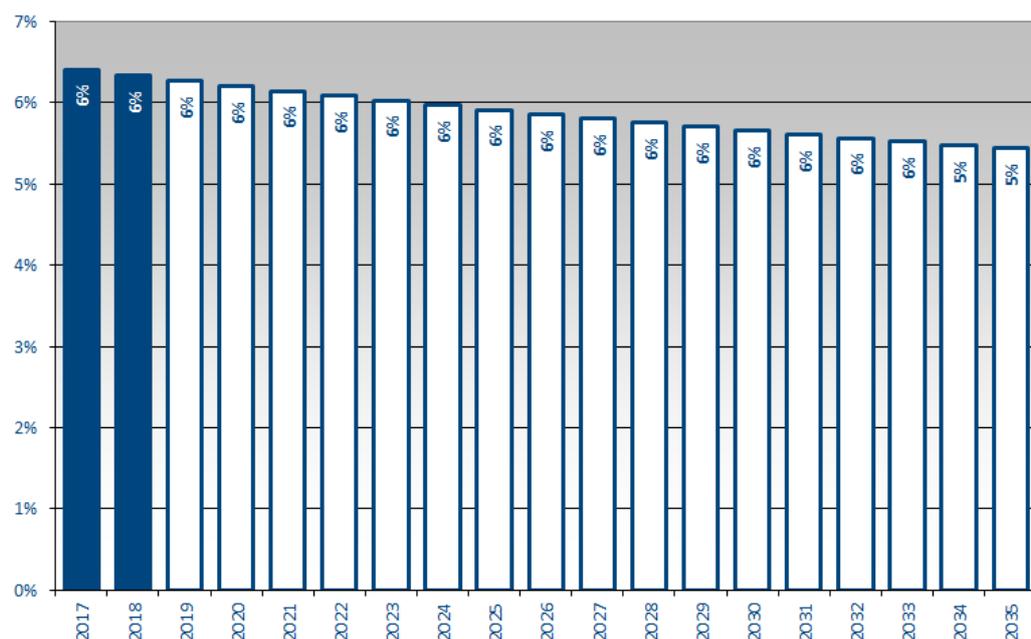


Quelle: Stadt Rheinbach, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Beim Sozialwohnungsbedarf stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Die einfachste Zielgröße besteht darin, den Bestand an Sozialwohnungen auf dem derzeitigen absoluten Niveau zu halten (vgl. Abbil-

dung 27). Bei dieser Zielsetzung müssten pro Jahr ca. sechs Sozialwohnungen gebaut werden, aber dennoch würde der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen auf voraussichtlich 5 % am gesamten Bestand der Mietwohnungen sinken.

Abbildung 27: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH ohne Neubauaktivitäten



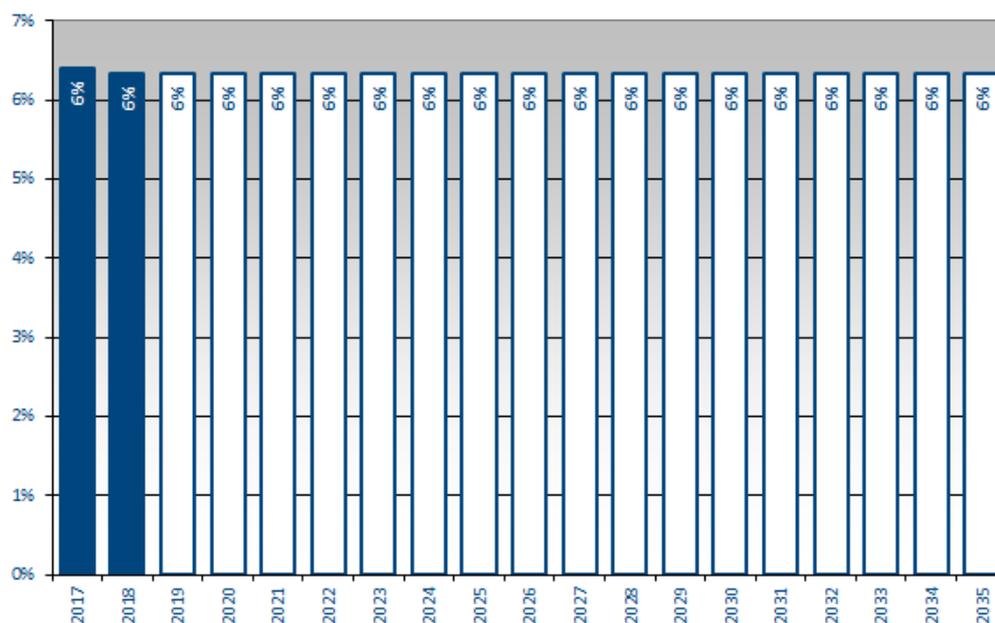
Quelle: Stadt Rheinbach, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Allerdings kann diese Maßgabe nur dann aufgestellt werden, wenn die zu geringen Fertigstellungen der Vergangenheit auf eine mangelnde Investitionsbereitschaft im frei finanzierten Segment zurückzuführen ist. Wenn aufgrund eines zu geringen Grundstücksangebots zu wenig gebaut wurde, dann würde eine Erhöhung des Sozialwohnungsbaus nur zu einer Verdrängung des frei finanzierten Neubaus führen.

Ein weiteres Ziel kann darin bestehen, den Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen Niveau von knapp 6 % an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu halten (vgl. Abbildung 28). In diesem Fall müssten zusätzlich zu den 105 Sozialwohnungen, die durch den Bindungsauslauf verloren gehen, bis 2035 nochmals 32 Wohneinheiten entstehen, was einem Bedarf von jährlich 8 Wohneinheiten entspricht.

Abbildung 28: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH – Neuherstellung der Wohnungen, deren Bindungen auslaufen

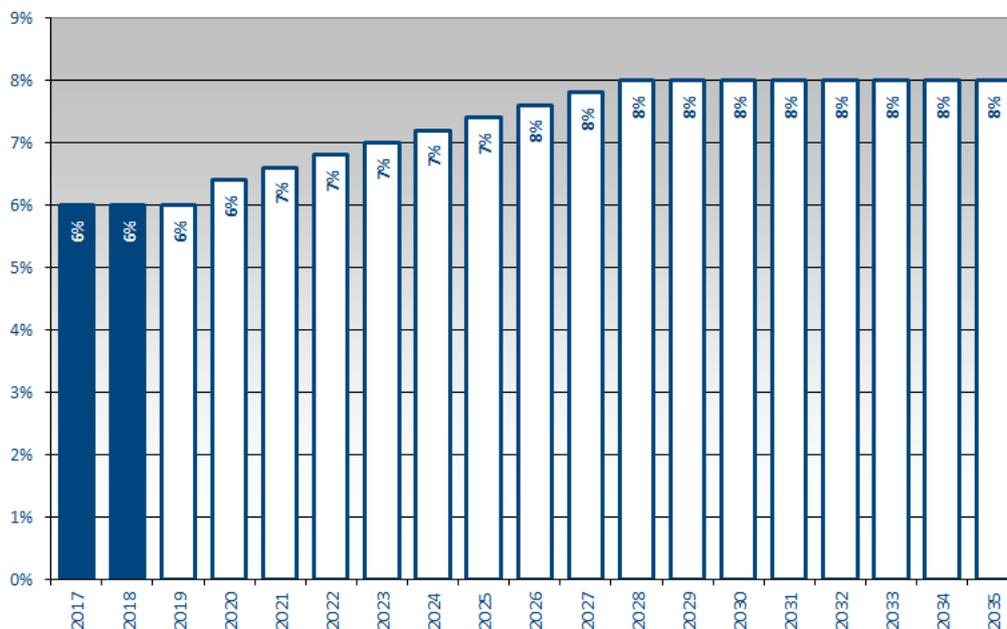


Quelle: Stadt Rheinbach, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Verschiebungen in der Stadt Rheinbach (vgl. Abbildung 12) und des Renteneintritts der sog. Babyboomer-Generation (Geburtsjahrgänge um das Jahr 1964) empfiehlt es sich, den Anteil der Sozialwohnungen mindestens auf den nordrhein-westfälischen Durchschnittswert von ca. 8 % zu bringen, was einem Neubau von jährlich ca. 15 Wohneinheiten entspricht (vgl. Abbildung 29).

Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die Stadt Rheinbach sich sowohl für geförderten Mietwohnraum als auch für gefördertes Eigentum in der Bedarfsstufe „hoch“ befindet (Quelle: *Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Runderlass vom 29. Januar 2018, 404-250-1/18*).

Abbildung 29: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH – Steigerung des Anteils auf 8 %



Quelle: Stadt Rheinbach, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassend betrachtet, lässt sich der Bedarf an Sozialwohnungen nicht eindeutig feststellen. Letztlich ist deshalb politisch zu entscheiden, wie viele Sozialwohnungen es in Rheinbach geben soll. Angesichts des sich vermutlich weiter verengenden Wohnungsmarkts ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht geringer wird.

Zu bedenken ist, dass sich die Bedarfsberechnungen auf eine Datenlage in der Vergangenheit beziehen, in der die Flüchtlingsthematik nur bedingt eine Rolle in der Wohnungsdisposition gespielt hat. Insoweit ist aus Sicht der Fachgutachter der jährliche Bedarf von 15 Wohnungen als absolute Untergrenze anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik und der Herausforderung einer teilweise drohenden Altersarmut (ausgelöst durch den Renteneintritt der Generation Babyboomer) wird aus aktueller Sicht empfohlen, bis zum Jahr 2035 pro Jahr Sozialwohnungen in einer Spannweite von mindestens 15, besser 20 Einheiten neu zu errichten. Diese Einschätzung wurde auch im Expertengespräch, das im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens geführt wurde, geteilt. Hier wurde zudem der Aspekt einer höheren Verdichtung im Sozialen

Wohnungsbau als wesentlich angesehen, da aufgrund der rechtlichen Vorgaben (z. B. energetische Vorgaben) nicht kostengünstig gebaut werden kann und nur durch eine höhere Dichte die Lücke zwischen Investition und Mieteinnahmen geschlossen werden kann.

Aktuell (Stand Juni 2019) sind in der Stadt Rheinbach 106 Personen anerkannte Flüchtlinge, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Sozialhilfeempfänger oder Personen handelt, denen aufgrund eines geringen Einkommens ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Von den im Juni 2019 vorliegenden 81 sich bewerbenden Haushalten für eine öffentlich geförderte Wohnung stammen 18 Bewerbungen von Geflüchteten, was einem Anteil von ca. 22 % entspricht. Das bedeutet, dass es für diesen Bereich einen deutlichen Rückgang gegeben hat, denn noch im Vorjahr lag der Anteil der Haushalte von Geflüchteten bei 47 %. Noch stärker fällt der Rückgang aus, wenn die Personenzahlen selbst betrachtet werden. Haben sich Juni 2018 noch insgesamt 97 geflüchtete Personen für eine öffentlich geförderte Wohnung beworben, sind es im Juni 2019 nur 41 Personen. Eine konkretere Annäherung an den Bedarf kann nur unter Berücksichtigung aktueller Flüchtlingszahlen erfolgen.



## **4 Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung**

Im September 2010 hat der Rat der Stadt Rheinbach einen Beschluss zu den strategischen Zielen einer Stadtentwicklung bis zum 2030 gefasst. Kernaussage für den Bereich Bauen und Wohnen ist hierbei, dass die Bevölkerungsstruktur von Rheinbach stabilisiert und die Stadt einschließlich der Ortschaften als attraktiver Wohnstandort erhalten werden soll. Die einzelnen Zielsetzungen und Aspekte, die die zukünftige Entwicklung im Bereich Bauen und Wohnen betreffen, werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Generell ist dabei festzuhalten, dass es in der Stadt Rheinbach keine Baulandbevorratung gibt und potenzielle Flächen sich zumeist in privater Hand befinden. Folglich sind die Bemühungen der Stadt Rheinbach zur Entwicklung dieser Flächen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängig.

### **4.1 Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt**

In der Stadt Rheinbach konzentrieren sich die Möglichkeiten für Neubau durch die Konversionsflächen in hervorragender innerstädtischer Lage. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung sollen hier die Potenzialflächen moderat entwickelt werden. Es handelt sich hierbei um das sog. Palotti-Areal, das als Internats- und Schulgebäude genutzt wurde und nun einer Nachnutzung als gemischtes Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern und urbanen Einfamilienhäusern zugeführt wird. Eine weitere Fläche in günstiger Bahnhofsnähe ist das sog. Majolika-Areal, dessen Bebauungsplan sich aktuell in Aufstellung befindet. An diesem zentralen Standort bietet sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an, die ihren Vorteil durch die Nähe zu sämtlichen Infrastruktureinrichtungen hat. An der Grabenstraße liegt ein unbefestigter Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, der sich ebenfalls als Wohnstandort für den Mehrfamilienhausbau empfiehlt. Durch diese Baulandpotenziale, die sich in der Kernstadt anbieten, kann das im BauGB definierte Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in der Stadt Rheinbach umgesetzt werden.

### **4.2 Ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften**

Eine ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften kann entweder über die Schließung von Baulücken oder über die Ausweisung von Neubaulflächen für das Wohnen erfolgen. Um die Nachfrage für Bauland in den Ortslagen aufrecht zu erhalten bzw. zu intensivieren, ist eine Stärkung der dezentralen Lagen erforderlich (vgl. auch Kapitel 5.3 Entwicklungen im Bestand). In den Ortschaften wird aktuell Geschosswohnungsbau nur sehr vereinzelt nachgefragt (so auch das Ergebnis des Rheinbacher Expertengesprächs), sodass weiterhin von einer Schaffung verschiedener Formen des Ein- und Zweifamilienwohnens ausgegangen werden kann. Der Zuzug von jungen Familien kann auf diese Weise auch zur Stützung der vorhandenen Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einzelhandel beitragen.

Die Ortslagen unter 2.000 Einwohnern sind auf der Grundlage der Eigenbedarfslage bei der Wohnraumversorgung behutsam weiterzuentwickeln. Dafür können vorhandene Baulücken geschlossen oder einzelne kleinere Potenzialflächen auch im Rahmen von Flächenarrondierungen aktiviert werden. Grundsätzlich steht der Erhalt der gewachsenen, dörflich geprägten Strukturen sowie des jeweils spezifischen Charakters der Ortsteile im Vordergrund. Zu berücksichtigen ist dabei aber auch, dass beispielsweise Wormersdorf als regionalplanerisch festgelegter „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und Oberdrees bei Einbeziehung in das Programm „Bauland an der Schiene“ größeres Potenzial für die Wohnbauentwicklung haben als andere Ortsteile.

### **4.3 Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung**

Die Bevölkerungsprognosen machen deutlich, dass im Jahr 2030 ca. ein Drittel der Menschen in der Region zu den Personen über 60 Jahren zählen und diese damit zu einer dominierenden Gesellschaftsgruppe werden. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Wohnformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung rücken.

Um der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit entsprechen zu können, ist es erforderlich, Wohn- und Quartiersstrukturen sowie sozial orientierte Konzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend alleinlebende Menschen zu entwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmendem Alter das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich nrw-weit bis zum Jahr 2030 fast verdoppelt haben. Nach der Pflegeplanung des Rhein-Sieg-Kreises ist für die Stadt Rheinbach von ähnlichen Werten auszugehen. Hier werden ausgehend von dem Jahr 2015 mit 969 Pflegebedürftigen für das Jahr 2030 insgesamt 1.420 pflegebedürftige Personen prognostiziert. Als Ziele für den Rhein-Sieg-Kreis werden dabei festgehalten die Stärkung der häuslichen Versorgungsstruktur, die Sicherstellung der Wohnversorgung in neuen Wohnformen sowie die Sicherstellung der stationären Versorgung. Hervorzuheben ist, dass die Umsetzung der ersten beiden Ziele die Schaffung von altersangepassten barrierefreien bzw. -armen Wohnraums sowie die Gestaltung eines altersangepassten Wohnumfelds bedingt (Pflegeplanung 2017, Rhein-Sieg-Kreis).

Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten Zahl (kaum bezahlbarer) professioneller sowie fehlender familiärer Pflegekräfte einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Neben den Wohn- und Versorgungsaspekten besteht vermehrt der Wunsch nach einem mit Aufgaben und Aktivitäten erfüllten Alltag.

Altengerechte Wohnungen sind i. d. R. barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar. Allerdings ist zu beachten, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Rheinbach geeignet sind, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Lebensmittelbetriebe, ärztliche Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung und die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote notwendig.

Mit den erkennbaren Entwicklungen enthält die oben dargestellte Neubauentwicklung – auch wenn sie auf den Bedarf hin austariert ist – eine kritisch anzumerkende Komponente: In Anbetracht der Alterspyramiden werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage zunehmend an Bedeutung. Es soll demnach auch sichergestellt werden, dass mit der Neubauentwicklung heute nicht Leerstände von morgen produziert werden.

Tatsache ist, dass nicht alle Menschen so wohnen, wie es ihrer jeweils aktuellen Lebensphase entspricht. Ein Ehepaar über 60 mag sich in einem 200 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Garten zwar wohlfühlen, lebt hier aber (nachdem die Kinder aus dem Haus sind) nicht bedarfsgerecht. Nun gibt es in dieser Alterskohorte der über 60-Jährigen zwei relevante Verhaltensmuster: erstens, die nicht bedarfsgerechte Wohnsituation wird akzeptiert bzw. ist gewünscht und ein Umzug wird nicht in Betracht gezogen oder zweitens, das Familienheim wird zugunsten einer seniorengerechten, möglichst zentral und integriert liegenden Wohnung abgegeben.

Selbstverständlich gibt es individuelle Motivationen, in einem Familienheim zu verbleiben. Vielfach ist es aber auch das fehlende Angebot an bedarfsgerechten Alternativen, das verhindert, eine barrierefreie Wohnung in zentraler Lage anzusteuern. Das Bestreben, ein großes Familienheim mit Garten gegen eine seniorengerechte zentral und integriert liegende Wohnung einzutauschen, ist häufiger als gemeinhin vermutet vorhanden, scheitert aber oft an einem passenden, ausreichenden und preisadäquaten Angebot.

So paradox es klingen mag, bedeutet dies: wenn die Stadt Rheinbach das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter erhöhen möchte, sollten zentral gelegene seniorengerechte Wohnungen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden. Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits früh ein Riegel vorgeschoben werden.



Diese integrierte Strategie bedarf aber einer Unterstützung, da sie verschiedene Hürden birgt: Vielfach ist die Finanzierung einer neuen und barrierefreien Wohnung in zentraler Lage über die Veräußerung eines (meist sanierungsbedürftigen) Einfamilienhauses nicht zu leisten. Es bedarf einer Kreditaufnahme zur Deckung eines Fehlbetrags. Es wird demnach empfohlen, hier in enger Zusammenarbeit mit den Banken ein Programm aufzulegen mit dem Ziel, älteren Menschen barrierefreie Wohnungen anzubieten und damit vorhandene Einfamilienhäuser dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Banken können hier sowohl im Investment der Neubautwicklung barrierefreier Wohnungen, bei der Kreditvergabe sowie bei der Vermarktung der Altimmobilie unterstützen, beraten und partizipieren. Neu an diesem Ansatz ist die integrierte Beratung und Unterstützung von älteren Immobilieneigentümern in Verbindung mit Kreditvergabe und Vermarktungsaspekten.

Zusammenfassend ist demnach ein wichtiger Fokus auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten steht, dass sie in absehbarer Zeit freigezogen werden können und damit dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1970er und 1980er Jahre, also die Wohnhäuser der Generation 60+ (in zehn Jahren werden es die 1980er und 1990er Gebiete sein). Die freiwerdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wiedereingesetzt werden können. Gleichzeitig sind in der Stadt Rheinbach Angebote für die älteren Nachfragergruppen vorzuhalten.

Ein Pilotraum für dieses Vorgehen kann der Ortsteil Hilberath sein, in dem durch eine aufsuchende Beratung Umzüge von Älteren ausgelöst werden können. Voraussetzung dafür ist selbstverständlich ein adäquates Angebot an betreutem Wohnen bzw. barrierefreiem Wohnen in der Kernstadt Rheinbach. Da in den Höhenorten die Infrastruktur, wie z. B. Glasfaserkabel für Internet, bis zum Haus bereits realisiert ist, können hier ansprechende Angebote für junge Familien, die den Lebensentwurf „Dorf“ leben möchten, realisiert werden.

Eine weitere Möglichkeit bildet das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, das seit Anfang August 2018 fortgesetzt wird. Private Eigentümer und auch Mieter können im Rahmen dieses Pro-

gramms, unabhängig von Einkommen und Alter, Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen (*Quelle: Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018*).

Bund, Länder und Kommunen mit ihrem Regionalbezug haben auf die spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Wohnungsmärkte mit den 2018 beschlossenen Maßnahmen der sog. Wohnraumoffensive reagiert (*Quelle: Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018*). Das Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für den Bau und Erwerb von Wohnraum zu verbessern. Neben Förderprogrammen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll mehr Bauland mobilisiert und die Baukosten gesenkt werden. Diverse Maßnahmen sollen investive Impulse für den Wohnungsbau bringen und die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern – die drei wesentlichen Komponenten für den Wohnungsbau werden im Folgenden kurz dargestellt.

- **Sozialer Wohnungsbau:** Der Bund stellt für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021 mindestens 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen sollen damit über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.
- **Baukindergeld:** Mit dem Baukindergeld werden gezielt Familien und Alleinerziehende mit Kindern beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt. Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 EUR pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren.
- **Sonderabschreibung Mietwohnungsbau:** Bund, Länder und Kommunen fördern den Mietwohnungsneubau durch steuerliche Sonderabschreibungen. Darüber hinaus werden mit dieser steuerlichen Maßnahme auch Wohnungen gefördert, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt wurden (z. B. Dachgeschossausbau).

#### 4.4 Stabilisierung des Preisniveaus von Bauland

Zur Erreichung der Ziele für die Wohnraumentwicklung der Stadt Rheinbach ist es zielführend, wenn die Stadt selbst als Akteur und Flächenentwickler in Erscheinung tritt. Da aktuell kaum Flächen in städtischer Hand sind, wäre eine zielgerichtete Bodenvorratspolitik sinnvoll, um das Preisniveau von Bauland stabilisieren und damit auch den Zuzug von jungen Familien gewährleisten zu können.

Hierfür ist deutlich zu machen, dass ein relevantes und bedarfsgerechtes Angebot nur dann gegeben ist, wenn

- die entsprechenden Flächenprägungen vorliegen,
- die Flächen planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind und
- die Fläche tatsächlich verfügbar, d. h. eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung/Belegung zu adäquaten Konditionen vorhanden ist.

Die Stadt Rheinbach ist aufgrund der vielfältigen Eigentümerstruktur in ihrer Wohnsiedlungspolitik von den individuellen Präferenzen und Motivationen einer Vielzahl von Einzeleigentümern abhängig.

In der Vergangenheit wurde in Rheinbach nur sehr eingeschränkt eine eigene Bodenvorratspolitik zur aktiven und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung betrieben und demnach kann zurzeit allein die Planungshoheit und der Dialog mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Steuerung eingesetzt werden. Für diesen Dialog ist zu bedenken, dass die Zielsetzungen der Grundstückseigentümer und die der Stadt nicht unbedingt übereinstimmen. Für den Grundstückseigentümer gilt es, in der Grundstücksveräußerung eine maximale Rendite zu erwirtschaften. Die Stadt Rheinbach dagegen verfolgt im Grundsatz das Ziel, mit der Grundstücksentwicklung Wohnraum zu generieren bzw. demografische Negativ-Trends aufzuhalten. Während auf der einen Seite der kurzfristig erzielbare Grundstückserlös bestimmender Faktor für die Flächenveräußerung ist, ist auf der anderen Seite der langfristige positive Effekt einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend. Ein weiterer Aspekt ist, dass die Stadt Rheinbach als

Kommune in der Haushaltssicherung keinen großen Handlungsspielraum bei der Bodenbevorratung hat und vorzugsweise weiter auf das Investorenmodell setzen muss.

Mit der Zielrichtung der Schaffung von marktkonformen Wohnraumangeboten kann die Entscheidung für die Flächenbevorratung künftig zu entwickelnder Flächen eine neue Dynamik gewinnen. Aus Sicht der Gutachter ist es erforderlich, eine Bodenvorratspolitik einzuleiten und mit einem Bodenmanagement zu verknüpfen (vgl. Handlungsfelder – Bodenmanagement).

Eine Maßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Projekt „Kooperative Baulandentwicklung“, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken unterstützt. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren (Sozialquote). Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht dabei interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement sowie die -abrechnung.

#### 4.5 Forcierung des Wiederverkaufs und Sanierung von Bestandsimmobilien

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, kann die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell gefördert werden (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung könnte verbunden sein mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, der Stadt Rheinbach das Gutachten zur Verfügung zu stellen,



um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustandskataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Da die Stadt Rheinbach sich in der Haushaltssicherung befindetet, kann die Maßnahme nicht von ihr alleine finanziert werden. In dem von uns geführten Expertengespräch äußerten die in Rheinbach ansässigen Banken und Kreditinstitute die Bereitschaft zur Mitwirkung, sodass ein solches Projekt mit deren Unterstützung zu konzipieren wäre.

Ein weiteres in diesem Rahmen einzusetzendes Instrument ist das Hof- und Fassadenprogramm, das private Immobilieneigentümer bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt. Die Stadt Rheinbach kann mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, die ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neugestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern. Der Zuschuss in diesem Hof- und Fassadenprogramm liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung des Antragstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Erforderlich hierfür ist eine städtebauliche Förderkulisse, die zunächst exemplarisch für einen Ortsteil beantragt werden soll. Dies bedeutet, dass für einen Ortsteil ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet und darauf aufbauend ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt wird. In Frage kommen können die Programmfamilien Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stadtumbau West, ggf. Städtebaulicher Denkmalschutz oder Kleine Städte und Gemeinden.

Für den Bereich der historischen Kernstadt wurde bereits ein Integriertes Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ erstellt. Der Antrag auf Städtebauförderung ist in Erarbeitung, angestrebt wird das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Auf dem Wohngipfel im September 2018 wurde in der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen eine Förderung durch steuerliche Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau wie auch für Baumaßnahmen an Gebäuden, durch

die Wohnungen neu hergestellt wurden (z.B. Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum) beschlossen.

#### **4.6 Berücksichtigung von technischer Infrastruktur sowie anderer vorhandener Infrastruktur wie (Schule, Kita, ÖPNV) bei Baulandausweisung**

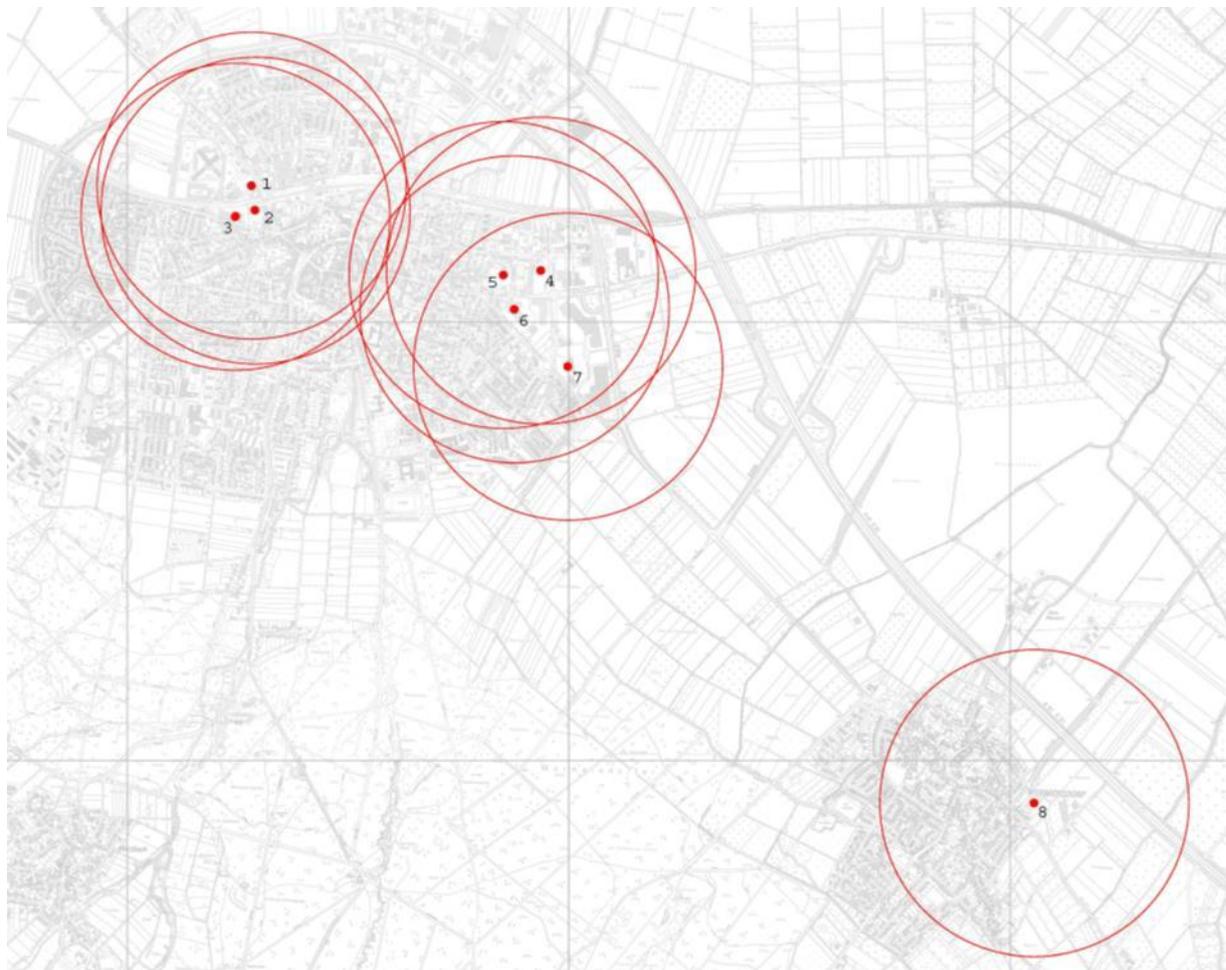
Das Angebot an Versorgungsstrukturen und/oder die Integration einer neuen Siedlung in das bestehende Stadtgefüge sind maßgebliche Kriterien für die Nachfrageseite. Zeitwohlstand, der sich über verkürzte Versorgungswege ergibt, gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist daher als Kriterium und Standortfaktor zu berücksichtigen. Dabei haben die unterschiedlichen Zielgruppen auch unterschiedliche Ansprüche an die Versorgungsstrukturen. Für junge Familien sind es die Schul- und Betreuungsangebote, für ältere die wohnungsnah Grundversorgung sowie das gesundheitsorientierte Angebot und für Singles oder Individualisten die gute Erreichbarkeit.

Die Betrachtung der Infrastruktureinrichtungen zeigt Stärken, aber auch Schwachstellen des Rheinbacher Besatzes, wobei in erster Linie der Aspekt der räumlichen Verteilung im Vordergrund steht, um Wohnbauflächenpotenziale im Hinblick auf ihre Nähe zu relevanten Angeboten bewerten zu können.

Hierzu ist festzuhalten: Wohnungsnaher Lebensmittel-SB-Betriebe sind in nur in der Kernstadt Rheinbach vorhanden. Allerdings sind auch hier in bestimmten Siedlungsbereichen Lebensmittel-SB-Betriebe fußläufig nicht erreichbar. Dieser Einschätzung liegt die branchenübliche Annahme von einer 700-m-Entfernung zwischen Lebensmittel-SB-Betrieb und Wohnort zugrunde.

<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Straße</b>
1	Lidl	Aachener Straße 31
2	Aldi	Euskirchener Weg 10
3	Rewe	An der Alten Molkerei 3
4	Netto	Eulenbach 5
5	Aldi	Meckenheimer Straße 11
6	Hit	Meckenheimer Straße 8
7	Lidl	An den Märkten 15
8	Geplant	OT Wormersdorf

Abbildung 30: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Rheinbach



- Supermarkt
- Einzugsbereich 700 m

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die großen Lebensmittelhändler konzentrieren ihre Standorte in einem östlichen, gewerbegebietsnahen Bereich und in einem westlichen Bereich entlang der Aachener Straße, Euskirchener Weg. Die Bewohnerschaft des kompletten südlichen und südwestlichen Wohnbereichs von Rheinbach kann fußläufig keinen Lebensmittel-SB-Betrieb erreichen. Dieser Zustand ist insbesondere bei einer Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale in diesem Bereich der Stadt von Bedeutung. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien könnte geklärt werden, ob die Tragfähigkeit für einen Markt gegeben ist und eine Ansiedlung erfolgreich akquiriert werden kann (aktueller Untersuchungsstandort in Womersdorf).

Nur wenige Ortschaften in Rheinbach besitzen heute noch Einzelhandel wie beispielsweise einen Bäckereibetrieb. Eine wohnungsnaher Nahversorgung in den Ortschaften ist insbesondere für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen in Rheinbach bedeutsam. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Betrieben in den Rheinbacher Ortschaften allerdings nicht möglich, sodass hier nur alternative Möglichkeiten wie beispielsweise Verkaufswagen, rollender SB-Markt, Bringdienste etc. zu nennen sind.

Auch die verkehrliche Anbindung muss bei der Ausweisung von Bauland entsprechend berücksichtigt werden. Im Juli 2018 wurde in Nordrhein-Westfalen die Initiative „Bauland an der Schiene“ beschlossen, die drei Komponenten umfasst: eine



systematische Suche nach Baulandpotenzialen im Radius (i. d. R. 1 km) von derzeitigen oder geplanten Haltepunkten an der Schiene, kurze und fachübergreifende Abstimmungswege sowie integrierte Planungskonzepte. Im Fokus steht die gezielte Entwicklung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs.

Auf diese Weise soll der angespannte Wohnungsmarkt ebenso wie der Verkehrsträger Straße entlastet werden. Unter Einbindung aller Akteure (Ministerien, Regionalplanung, Nahverkehrs-Zweckverbände, DB Station & Service AG, DB Immobilien) können die Kommunen die Siedlungsentwicklung, aber auch die Feststellung von infrastrukturellen Investitionsbedarfen vorantreiben. Gefördert werden dabei die Kosten für städtebauliche Rahmenplanungen für alle Flächen über ein Hektar Größe, bei denen die Stadt oder Gemeinde Chancen für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine Aktivierung im Zuge der Innenentwicklung sieht, sowie Flächen, die bereits im Blickfeld der Regionalplanungsbehörden sind. Oberdrees und auch der Bereich „Hochschulviertel II“, der östlich an das Hochschulviertel I innerhalb der Kernstadt angrenzt, sind durch ihre Lage für dieses Programm geeignet.

#### **4.7 Erhalt der Ortsteilzentren mit ihrem speziellen Charakter**

Die Zentren sind die „Visitenkarte“ in jeder Ortslage. Ein negatives Image einzelner zentraler Bereiche kann sich auf das gesamte Image des Ortes auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben. Obwohl sich die Ortszentren allgemein positiv darstellen, werden teilweise ergänzende Maßnahmen gesehen. Für die Ortszentren ist die Sicherung des baulichen Bestands besonders wichtig: Entstehen in Nachbarschaften Leerstände oder baulicher Verfall, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Ortsteil verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleiben dann noch mehr Leerstände, gepaart mit einer sozial benachteiligten Bewohnerstruktur (Residualisierung). Die Sicherung der sozialen Strukturen in den Bestandsquartieren ist demnach aus zwei Blickwinkeln zu betrachten: Zum einen die sozial-integrative Sicht, in der über Quartiersarbeit Nachbarschaften stabilisiert werden können. Zum ande-

ren kommen Veränderungen auf die Orte zu, die sich vorwiegend wohnungswirtschaftlich äußern. Dies gilt beispielsweise für die nur noch bedingt marktgerechten kleineren zentralen Altbauten mit kleineren Grundstücken.

Die zentralen Ortslagen sind aufgrund ihrer integrierten Lage prädestiniert für barrierefreies Wohnen auch im Geschosswohnungsbau für eine älter werdende Gesellschaft. Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte kann aber auch für Personen in der Haushaltsgründungsphase erfolgen.

Insoweit wird dringend empfohlen, einen wichtigen Fokus auf die Ortszentren von Flerzheim, Oberdrees, Wormersdorf und Neukirchen/Merzbach zu legen, da diese Stadtteile einen wesentlichen Beitrag zu der ausreichenden Baulandbereitstellung in der Stadt Rheinbach leisten (vgl. auch Kapitel 5.3 Entwicklungen im Bestand).

Stadtteilübergreifend ist die Problematik der leerstehenden Höfe bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu thematisieren. In den Ortschaften bereiten zukünftig die großen, tiefen Grundstücke Probleme sowie die fehlende Bereitschaft, Nachverdichtungspotenziale für nachfolgende Generationen vorzubereiten (fehlende Erschließung etc.).

#### **4.8 Aktives Hinwirken auf eine qualitätsvolle baulich-räumliche Weiterentwicklung**

Die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums in den Rheinbacher Stadtteilen „atmet“ vielfach noch den Geist der 1960er und 1970er Jahre. Grüngestaltung findet sich teilweise noch in Pflanzkübeln aus Waschbeton, steinerne Straßenzüge mit klarer Dominanz für den Autoverkehr prägen zum Teil die Wohnquartiere. Es wird empfohlen, in enger Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändigen Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten. Diese Aspekte sollten im Rahmen der Kanal- und Straßensanierungsmaßnahmen als Prüfprogramm regelmäßig einbezogen werden.

## 5 Handlungsfelder

### 5.1 Aktuelle Neubauentwicklung

Aktuell befinden sich ca. 271 Wohneinheiten in der Entwicklung/Vorbereitung auf Flächen, für die sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet. 245 Wohneinheiten liegen dabei in Rheinbach-Kernstadt und weitere 26 Wohneinheiten in dem Ortsteil Oberdrees. Eine detaillierte Auflistung der Bauvorhaben mit BP-Plan-Nummer, Entwicklungsabsicht, planungsrechtlicher Darstellung, geplanter Gebäudetypologie und besonderer Eignung für bestimmte Nutzergruppen, Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Flächengröße findet sich als Abbildung 32, während Abbildung 31 die räumliche Zuordnung der Flächen zeigt.

Abbildung 31: Flächen mit Bebauungsplan in Aufstellung



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Abbildung 32: Flächen mit Bebauungsplan in Aufstellung

[A] Bebauungsplan in Aufstellung	A 1	<p><b>Rheinbach-Kernstadt/Zentrum</b>            B-Plan Nr. 4. "Peppenhovener Straße" 2. Änderung Bereich Leberstraße, Ketteler Straße, Keramikerstraße, Aachener Straße            Innenentwicklung auf Gewerbebrache (ehem. Majolika-Fabrik) und Nachverdichtungspotenziale</p> <p>Planungsrecht:            F-Plan: Gewerbe-, Wohn- u. Mischbauflächen            B-Plan: Änderung n. § 13a BauGB</p> <p>Gebäudetypologie:            Geschosswohnungsbau, III bis max IV Vollgeschosse</p> <p>Besondere Eignung:            - Senioren (ggf. auch betreute Wohnformen)            - Studierende            - Junge Erwachsene            - ca. 20 bis 30 WE geförderter Wohnungsbau</p>	245 WE	2 ha
	A 2	<p><b>Rheinbach-Oberdrees/östlicher Ortsrand</b>            B-Plan Oberdrees Nr. 10 "Am Friedhof"            Arrondierung</p> <p>Planungsrecht:            F-Plan: Grünflächen, Landwirtschaft            B-Plan: Aufstellung n. §13b BauGB</p> <p>Gebäudetypologie:            Einfamilienhäuser (freistehend), I bis max II Vollgeschosse, max 2 WE / Gebäude</p> <p>Besondere Eignung:            - familienbezogenes Wohnen</p>	26 WE	0,9 ha

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5.2 Künftige Flächenentwicklung

Das maßgebliche und unmittelbare Instrument einer Kommune zur Mobilisierung von Bautätigkeit im Bereich Wohnungswesen ist die Ausweisung von Wohnbauland. Auch wenn anderen Aktivierungsstrategien eine hohe Priorität eingeräumt werden soll, gilt es doch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wichtige Flächen zu schaffen und Bebauungspläne aufzustellen.

Ein wichtiger kommunaler Einflussfaktor am Wohnungsmarkt ist insbesondere der Zeitpunkt, zu dem für bestimmte Flächen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Dies ist nicht allein zur Steuerung demografischer Effekte zu sehen, vielmehr auch im Zusammenhang mit einer optimalen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen: Bei der Erschließung eines Neubaugebiets ergeben sich für die sozialen Infrastruktureinrichtungen aus der relativen Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der KiTa-Kinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich gestreckt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet.

Auch wird das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur in kurzfristigen Nachfragespitzen, sondern auch in den demografischen Verschiebungen innerhalb der Stadt Rheinbach liegen. Erfahrungsgemäß wird mit der Freigabe neuer Wohngebiete zunächst die lokale Nachfrage bedient, d. h. es ergeben sich Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeindegrenzen. Diese Umzüge führen meist dazu, dass im Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festzustellen sind.

Um hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baulandentwicklung und Auslastung vorhandener Infrastrukturkapazitäten herstellen zu können, ist es unbedingt erforderlich, die jeweiligen Zeitrahmen für Entwicklungen genau abzustecken, also

die Schaffung von Planungsrecht und die Erschließungsmaßnahmen zeitlich genau auszutarieren.

Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und medizinische Angebote entscheidend. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr spielt eine wichtige Rolle.

Aus diesen Gründen werden die Flächenpotenziale der Stadt Rheinbach in folgenden Kategorien priorisiert:

- Flächen der Priorität 1: kurzfristige Entwicklung bis ca. 2025
- Flächen der Priorität 2: mittelfristige Entwicklung bis ca. 2030
- Flächen der Priorität 3: langfristige Entwicklung ab ca. 2030

### 5.2.1 Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)

Es besteht in der Stadt Rheinbach lagebedingt ein hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch der barrierefreie Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung. Insoweit ist in jedem dafür geeigneten Baugebiet anzustreben, einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen.

Der Schwerpunkt der Entwicklungspotenziale von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau liegt mit ca. 330 WE in dieser Phase in der Rheinbacher Kernstadt. Potenzielle Entwicklungsschwerpunkte im gemischten Wohnungsbau befinden sich mit ca. 115 WE in Wormersdorf und mit ca. 70 WE in Oberdrees. Somit könnten in Abhängigkeit zur Flächenverfügbarkeit und der Eigentümerbereitschaft rund 515 Wohneinheiten kurzfristig geschaffen werden.

Eine detaillierte Auflistung der Bauvorhaben mit planungsrechtlicher Darstellung, geplanter Gebäudetypologie, möglichen Hemmnissen und besonderer Eignung für bestimmte Nutzergruppen (soweit möglich), Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Flächengröße findet sich in der Anlage zur kurzfristigen Flächenentwicklung auf S. 83.

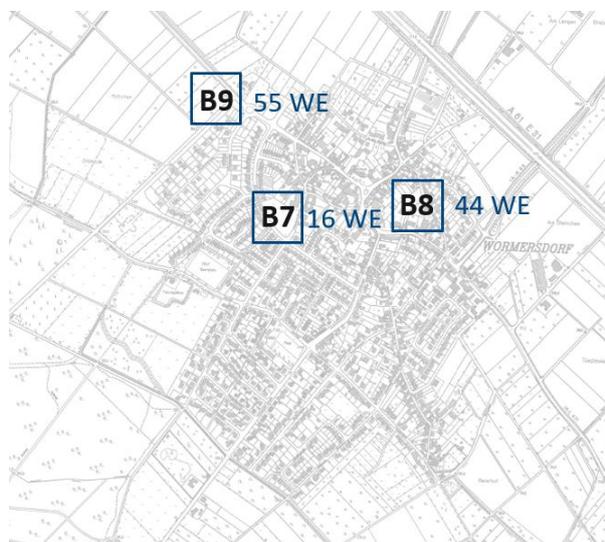


Abbildung 33: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Kernstadt Rheinbach



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 34: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Wormersdorf



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 35: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Oberdrees



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 5.2.2 Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)

In der mittelfristigen Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 sind zunächst insgesamt ca. 1.650 Wohneinheiten aufgeführt. Hintergrund hierbei ist, dass sich die Bau- und Belegungsphasen der Flächen aus der kurzfristigen Priorität über einen längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen aus der mittelfristigen Priorität hineinreichen werden, genau wie die Flächen der

zweiten Priorität voraussichtlich in den Zeitraum der Entwicklungen mit 3. Priorität hineinreichen werden.

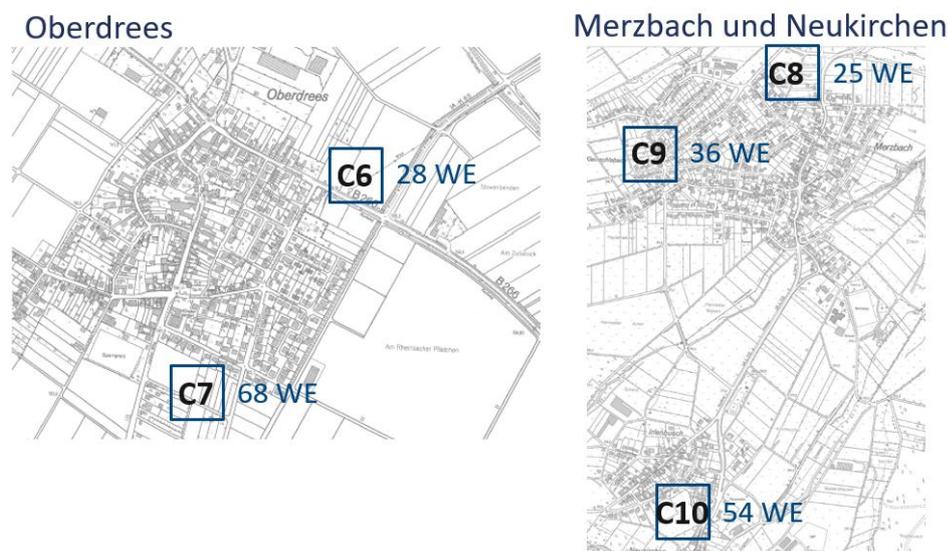
Eine kurze Beschreibung der Bauvorhaben mit möglicher Anzahl der zu planenden Wohneinheiten und Flächengröße findet in der Anlage zur mittelfristigen Flächenentwicklung auf S. 84.

Abbildung 36: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030 – Kernstadt



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 37: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 38: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030

### Wormersdorf

### Flerzheim



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 5.2.3 Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)

Flächen für ca. 1.230 Wohneinheiten in der langfristigen Reserve dienen auch der Bedarfsdeckung als Alternativplanungen im Sinne eines „Back up“, falls Flächen der kurz- und mittelfristigen Priorität nicht zum Zuge kommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass maximal 50 % der dargestellten Wohneinheiten eine realistische Entwicklungsopti-

on haben. Gleichwohl ist dieser „Puffer“ erforderlich, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.

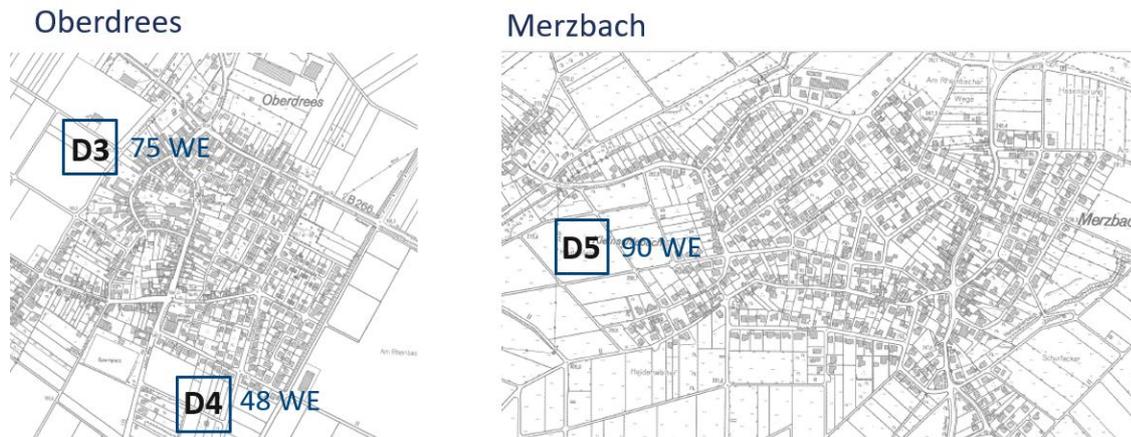
Die Anlage zur langfristigen Flächenentwicklung auf Seite 85 zeigt eine kurze Beschreibung der Bauvorhaben mit möglicher Anzahl der zu planenden Wohneinheiten und Flächengröße.

Abbildung 39: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030 – Kernstadt



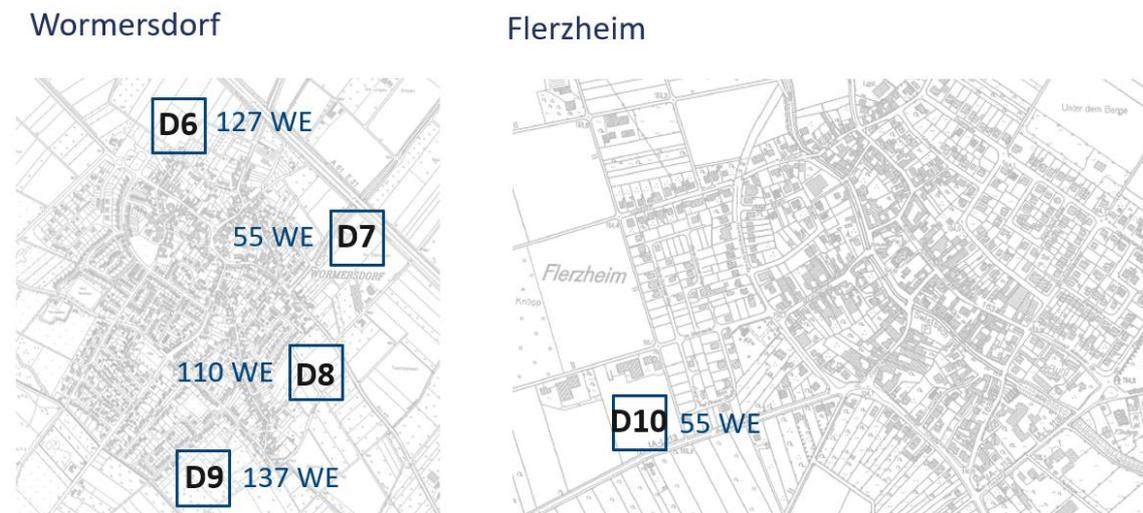
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 40: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 41: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 5.2.4 Zusammenfassung der zukünftigen Flächenentwicklung

In der Zusammenführung der Flächenprioritäten ergibt sich für die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Rheinbach, die im Anhang E angehängten Einzeldarstellungen der Rheinbacher Stadtteile.

Den dargestellten Zeitkorridoren können Bau- und Belegungsphasen zugeordnet werden, die auf langfristigen Erfahrungswerten vergleichbarer Wohngebietsentwicklungen basieren. In der Regel beginnen mit der Erschließung eines Baugebiets zunächst die ersten wenigen Bauherren ihre Häuser zu errichten und zu beziehen. Die Entwicklung erreicht ihren Höhepunkt bei vollständiger Erschließung und nimmt dann sukzessive wieder ab,

bis das Baugebiet vollständig belegt ist. Die dargestellten Prioritäten bedingen eine Zunahme an Wohneinheiten, die wiederum der ermittelten Bedarfslage gegenübergestellt werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Verhandlungen mit den Grundeigentümern, die verbindliche Bauleitplanung sowie die Erschließungsmaßnahmen die vorgesehenen Zeitfenster zulassen.

Ab dem Jahr 2025 übersteigt die Anzahl der vorausgesetzten Wohneinheiten die Bedarfslage deutlich. Dies ist sinnvoll und zielführend, da die Entwicklungen, je weiter sie in der Zukunft liegen, immer mehr Unsicherheiten bergen und insoweit auch immer mehr „Puffer“ zum Ausgleich erforderlich sind.

Insgesamt zeigt sich, dass mit dem dargestellten Prioritätenkatalog und den zugeordneten Zeitfenstern der Wohnungsbedarf in der Stadt Rheinbach langfristig gedeckt werden kann.

### 5.3 Entwicklung im Bestand

Bei den Entwicklungen im Bestand werden räumliche Schwerpunkte auf die Ortsteile Flerzheim, Oberdrees, Neukirchen/Merzbach und Wormersdorf gelegt. Neben der Kernstadt Rheinbach wird sich die künftige Entwicklung von Neubauf Flächen überwiegend in diesen Ortschaften befinden, so dass ihre Attraktivität erhalten und ihr Profil geschärft werden sollte. In den weiteren Punkten werden über die Möglichkeiten aufgebener Höfe bzw. Hofteile und auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulücken eingegangen.

#### 5.3.1 Flerzheim

Der Stadtteil Flerzheim wird vom Bachlauf der Swist geprägt, der durch beidseitige Gitter von der Straße und dem Dorfplatz abgetrennt ist. Lange Zeit galt im Wasserbau die „gezähmte Natur“ als Ziel. Mit Flussbegradigungen und Betonrichtungskorrekturen wurden zahlreiche Fließgewässer in künstliche Bahnen gelenkt. Heute wird ein sensiblerer Umgang mit Gewässern verlangt, um die Biodiversität und natürliche Lebensräume zu erhalten, aber auch um Natur erlebbar zu machen.

Abbildung 42: Swist in Flerzheim



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Öffnung zum Wasser vom Dorfplatz aus kann Flair und Aufenthaltsqualität dort deutlich erhöhen und damit das Ortsbild von Flerzheim aufwerten. Ein offenes Fließgewässer inmitten einer dörflichen Umgebung hat Charme und regt zum Schauen und zum Verweilen an.

Abbildung 43: Beispielillustration für eine offene Bachgestaltung



Quelle: Wüdrich Landschaftsarchitekten

Wichtig ist, dass – wie solche Projekte in anderen Kommunen zeigen – eine solche Öffnung zum Wasser nicht als Einzelmaßnahme durchgeführt wird, sondern im Zusammenhang mit der Umgebung gesehen wird. Eine offene Gestaltung der Swist in Flerzheim sollte eine Umgestaltung des Dorfplatzes hin zu einem wirklichen Dorfmittel- und -treffpunkt nach sich ziehen. Dies kann einerseits durch eine ausreichende Stadtmöblierung (Bänke, Begrünung, Beleuchtung u. Ä) als auch durch eine bauliche Veränderung geschehen. Auf diese Weise kann der Ortsteil Flerzheim seinen Standortvorteil durch die direkte Lage an der Swist aktiv für sich nutzen.

#### 5.3.2 Oberdrees

Der Stadtteil Oberdrees verfügt mit der Straße Burggraben und der dortigen Ansammlung von Baudenkmalern über ein Alleinstellungsmerkmal. Eine fast vollständige Straßenseite ist aufgrund der historischen Fachwerkhäuser und -hofanlagen als Baudenkmal registriert. Heute bietet die Straße den historischen Bauten jedoch nicht den richtigen Rahmen und lässt zudem Aufenthaltsqualität vermissen. Straßenbäume, eine angepasste Straßenbeleuchtung und Sitzbänke können dazu beitragen, den Charme der alten Gebäude zu unterstreichen. Auf diese Weise können durch die attraktive Gestaltung positive Effekte für Oberdrees als Wohnstandort verzeichnet werden.

Abbildung 44: Illustration Burggraben in Oberdrees



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 5.3.3 Neukirchen/Merzbach

Im Süden von Rheinbach liegt der Ortsteil Neukirchen, der sich aus dem flächenmäßig größeren Ortsteil Merzbach sowie den Ortsteilen Berscheid, Groß-Schlebach, Klein-Schlebach, Irlenbusch, Krahorst, Kurtenberg, Merzbach, Nußbaum, Scherbach und Vogelsang zusammensetzt. Weder das namensgebende Neukirchen noch Merzbach verfügen über ein kleines Zentrum oder Einkaufsmöglichkeiten, sodass dieser Vielfalt von kleineren Ansiedlungen ein Identifikations- und Treffpunkt fehlt.

Abbildung 45: Merzbach



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Ortsteile Neukirchen, Irlenbusch und Merzbach werden von der Landstraße L113 gequert, die starken Durchgangsverkehr mit sich bringt und keine ansprechenden Gestaltungsmerkmale im dörflichen Raum aufweist. Nachweislich bieten Straßen, die auf zu Fuß Gehende und Radfahrende einladend wirken, ein Umfeld für Begegnungen und Gespräche und können dafür sorgen, einen Ortsteil zu attraktivieren. Die Pflanzung von Straßenbäumen kann hier ein erster Ansatz zur nachhaltigen Straßenraumgestaltung wie auch zur Verbesserung der Wohnqualität sein. Die Umsetzung einer solchen Straßengestaltung wurde auch in dem Expertengespräch, das im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens geführt wurde, als wichtige Maßnahme für eine Stärkung der Ortsteillage angesehen.

### 5.3.4 Aufgegebene Höfe und Hofteile

An einigen ländlichen Standorten in der Stadt Rheinbach finden sich landwirtschaftliche Höfe bzw. Hofteile, die heute nicht mehr genutzt werden und teilweise langsam verfallen. Bei einer Umnutzung solcher aufgegebenen Hof- oder anderen vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden innerhalb eines Projekts zum Mehrgenerationenwohnen können unmittelbar zwei Ziele erreicht werden: Vermeidung von Leerständen in den empfindlichen Ortszentren durch den Zuzug junger Familien und Schaffung von angepasstem Wohnraum für die ältere Generation innerhalb des gewohnten Umfelds.

Abbildung 46: Positiv- und Negativbeispiel für Hofgebäude in der Stadt Rheinbach



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Möglichkeit zur Umsetzung eines Projekts zum Mehrgenerationenwohnen bietet sich aufgrund der zahlreichen Hofanlagen, denn eine solche Anlage, bei der sich mehrere Hausgemeinschaften um



einen Innenhof gruppieren, bietet gute Voraussetzungen für diese gemeinschaftlich orientierte Lebensform. Da sich in Rheinbach zahlreiche Hofanlagen direkt in den zentralen Ortslagen befinden, kann durch ein solches Umnutzungsprojekt auch die Dorfmitte belebt werden. Die Stadt Rheinbach könnte beispielsweise in Zusammenarbeit mit einem Entwicklungsträger den Umbau z. B. einer zentral gelegenen Hofanlage einschließlich Wirtschaftsgebäude zum Mehrgenerationenwohnen fördern und umsetzen (Pilotprojekt).

Das Hauptziel des Mehrgenerationenwohnens ist das selbst gewählte Zusammenleben der Bewohner als Basis für Nachbarschaftshilfe und Freizeitgestaltung. Die Hausgemeinschaften können z. B. als abgeschlossene Familienwohnungen oder als Wohngemeinschaft bzw. Pflegegemeinschaft aufgebaut werden. Durch das Mehrgenerationenwohnen können Unterstützungsstrukturen aufgebaut werden, die es den Bewohnern ermöglichen, ihr Leben in gewohnter Umgebung so dauerhaft und so aktiv wie möglich selbst zu gestalten. Ein Beispiel für die gelungene Nachnutzung ist der Vierkanthof Rheinbach im Stadtteil Wormersdorf, bei dem Bauernhaus, Scheune und Stallgebäude zu Wohnzwecken für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen aus- und umgebaut wurden.

### **5.3.5 Weitere Nachverdichtungspotenziale und Baulücken**

In der weiteren Innenentwicklung stehen über Baulücken und innerstädtischen kleineren Verdichtungsflächen nach aktuellem Stand (August 2017) Wohnbaupotenziale für ca. 360 Wohneinheiten im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau zur Verfügung, von denen schätzungsweise 20 %, also ca. 72 Wohneinheiten als Neubau bis zum Jahr 2030 realisierbar sind. Vor dem Hintergrund der im Jahr 2010 von dem Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Leitlinie „Strategische Ziele der Stadtentwicklung Rheinbach 2030“ wurde ein Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet Rheinbachs aufgestellt. Im diesem Baulückenkataster sind die Grundstücke des Stadtgebiets erfasst, auf denen bereits heute ein Baurecht besteht und die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Auf diese Weise liefert das Baulückenkataster der Stadt Rheinbach eine Flächenübersicht über alle 280 Baulücken im Stadtgebiet sowie viele wesentliche

planungsrechtliche Informationen über das jeweilige Grundstück und seine mögliche bauliche Nutzung. Die Aufgabe der ständigen Aktualisierung des Baulückenkatasters fällt nicht nur für die Kernstadt an, sondern insbesondere auch für die Ortschaften, da diese den höchsten Anteil an Baulücken aufweisen.

Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in Blockinnenbereichen liegen allerdings weitgehend außerhalb der direkten Einflussnahme durch die Stadt Rheinbach, da es sich überwiegend um private Flächen handelt und folglich die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind. Diese Flächen sind zwar grundsätzlich als Potenziale zu werten, die Entwicklung ist aber mit großen Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund werden diese Flächen nur bedingt einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs leisten können.

Bei den Expertengesprächen in der Stadt Rheinbach kristallisierte sich heraus, dass eine Bebauung der innerstädtischen Areale, insbesondere des Palotti-Areals im Geschosswohnungsbau mit der Zielgruppe Senioren als wesentlicher Erfolgsfaktor für die Stadt angesehen wird. Der Bedarf für 90- bis 100-m<sup>2</sup>-Wohnungen für Personen ab 65 Jahren wird als sehr groß eingeschätzt (kein betreutes Wohnen, aber altengerecht). Diese Zielgruppe sucht verstärkt Wohnraum in 3-Zimmer-Wohnungen fußläufig zur Innenstadt, auch im Eigentum. Hier wird die Möglichkeit gesehen, Dorfhäuser im Bestand leerzuziehen und auf diese Weise für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Als Beispiel für mögliche Weiterentwicklungen im Wohnungsbestand kann die Bungalowbebauung an der Berliner Straße genannt werden. Möglichkeiten bieten hier eine Aufstockung der Flachdächer, um das Gebiet auch für Familien mit einem größeren Platzbedarf zu attraktivieren oder eine Fokussierung auf Wohnen für Ältere, die das Leben auf einer Ebene, d. h. barrierefrei ohne Treppe im Hausinneren schätzen.

Abbildung 47: Quartier mit Bungalowbebauung an der Schubertstraße



Quelle: Tim-Online August 2017

#### 5.4 Bodenmanagement

Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik wird über vier Grundbausteine hergestellt:

1. Die Verwaltung sollte beauftragt werden, den Erwerb der zur Entwicklung vorgesehenen Flächen in allen Stadtteilen zu sichern. Dies kann die Zielsetzung beinhalten, dass die Stadt Rheinbach selbst oder die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach als Erschließungsträger auftritt und die einzelnen Grundstücke an die Endnachfrager veräußert. Beachtet werden muss hier aber in jedem Fall auch das Europäische Beihilferecht. Die Stadt Rheinbach kann aber auch in den reinen Zwischenerwerb der Flächen gehen, um sie dann an einen geeigneten Erschließungsträger zu veräußern. Der Zwischenerwerb hat den entscheidenden Vorteil, dass im Kaufvertrag zur Veräußerung der Fläche der Zeitpunkt der Erschließung und Entwicklung sowie die Bauformen und Quoten zum geförderten Wohnungsbau festgelegt werden können – eine Regelung, die in der Bauleitplanung ansonsten nur über den sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht wird. Empfohlen wird, den Zwischenerwerb durch das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu stützen. Diese Norm ist verhältnismäßig „niederschwellig“, denn eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB kann erlassen werden, „in Gebieten, in

denen sie (die Kommune) städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht“. Es ist demnach weder Planungsrecht noch ein städtebauliches Konzept erforderlich, vielmehr reicht die Absicht, eine Fläche einer bestimmten baulichen Entwicklung zuzuführen. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind für den kommunalen Zwischenerwerb keine Nachteile erkennbar. Operativ ist zu bedenken, dass entsprechende Haushaltsmittel einzustellen sind und der Personalaufwand einzuplanen ist.

2. Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Rheinbach liegen, sollte (per Ratsbeschluss) festgelegt werden, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung nur dann geschaffen werden, wenn innerhalb eines zu definierenden Zeitraums die Erschließung in einer bedarfsgerechten Ausgestaltung durch den Eigentümer/Vorhabenträger gesichert wird. Hierfür sind städtebauliche Vertragswerke das geeignete Instrument.
3. Für die weitere Entwicklung, insbesondere der in hoher Priorität liegenden Standorte, sollten die dargestellten Flächen hinsichtlich ihrer Grundstücksverfügbarkeit gefiltert und eigentumsrechtlich gesichert bzw. mit städtebaulichen Verträgen gebunden werden, bevor das Planungsrecht geschaffen wird. Im Vertragswerk sollte eine Konventionalstrafe bei Nicht-Einhalten der Zeitvorgaben zur Erschließung verankert werden. Sollte die Erschließung nicht absehbar erfolgen, soll das Planungsrecht wieder zurückgenommen und die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.
4. Flächen, die seit vielen Jahren über die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) zwar planerisch gesichert sind, aber gleichermaßen nicht einer Entwicklung zugeführt wurden, sollten dagegen aus der Perspektive genommen werden, wenn erkennbar ist, dass auch in absehbarer Zeit keine Erschließung erfolgen wird. Planungsschäden sind dann bei Grundstückseigentümern nicht auszugleichen, wenn binnen einer Frist von sieben Jahren die Umsetzung der Bauleitplanung nicht erfolgt ist. Meist reicht auch die „Androhung“ der Rücknahme des Planungsrechts, um die Veräußerung oder die Erschließung zu forcieren. Denn mit der Rücknahme gehen erhebliche Wertverluste der Grundstücke für die Eigentümer einher. In der Regel



kann davon ausgegangen werden, dass im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche ca. 15 % bis 20 % des Werts von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (Bauerwartungsland) hat.

Damit nimmt die Stadt Rheinbach für die aktive Wohnbaulandpolitik eine konsequente Haltung ein, die es erlaubt, unabhängig von individuellen Präferenzen der Einzeleigentümer die tatsächlichen Flächenangebote zu steuern.

Diese Maßnahmen ermöglichen einen maximalen Handlungsspielraum im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung. Neben der Umsetzung innovativer Wohnprojekte kann auf diese Weise gleichsam gewährleistet werden, dass Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten gesichert wird oder neu entsteht.

Um anhand dieser Maßgaben flexibel am Grundstücks- und Wohnungsmarkt agieren zu können, sollte geprüft werden, ob die bestehende Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH der Stadt Rheinbach (wfeg) mit einer Erweiterung der Kompetenzen und entsprechenden finanziellen Mitteln ausgestattet werden kann. Eine weitere Variante ist es, die bereits auf dem Rheinbacher Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen GWG Rhein-Sieg-Kreis oder GWG Bonn verstärkt einzubinden. Es ist politisch zu klären, welcher dieser Möglichkeiten der Vorzug gegeben werden soll.

### **Exkurs Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht war ursprünglich eingeführt worden, um sozial schwachen Bevölkerungsgruppen den Eigenheimbau zu ermöglichen, ohne dass der Erbbauberechtigte das finanzielle Risiko der Grundstücksfinanzierung eingehen muss. Auch wird mit dem Erbbaurecht jeglicher Form von Bodenspekulation die Grundlage entzogen, denn mit dem Erbbaurecht kann der Erbbauberechtigte vertraglich zur Bebauung des Grundstücks verpflichtet werden. Vorteil des Erbbaurechts für den Erbbaurechtsgeber ist, dass Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts „veräußert“ werden und damit die Bebauung von Grundstücken wirtschaftlich ermöglicht wird, ohne das eigene Grundvermögen abzugeben.

Heute hat das Erbbaurecht auf kommunaler Seite im Bereich Wohnen weitgehend an Bedeutung verloren. Bauwillige ziehen in der Regel den vollständigen Grundstückserwerb einem Erbbaurecht vor. Insoweit sind in einer regionalen Konkurrenzsituation auf dem Grundstücksmarkt die Erbbaugrundstücke meist „Ladenhüter“. Heute vergeben in der Regel die Kommunen Erbbaurechte an gewünschte gemeinnützige Institutionen (z. B. Vereine), um eine Bebauung zu ermöglichen, ohne dass die Institution die Finanzierung des Grundstücks stemmen muss.

### **5.5 Festlegung von Qualitätsstandards**

Neue Wohnraumentwicklungen weisen erhebliche Unterschiede auf hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, den Anforderungen an Energieeffizienz und der Einfügung in den Siedlungskörper insgesamt. Häufig werden Neubaugebiete „vom Fließband“ geplant und gestaltet. Dabei kommen in einigen Fällen städtebauliche, energetische, soziale und ökologische Gesichtspunkte zu kurz. Denn neben der Qualität des Wohnraums ist die Wohnumfeldgestaltung im privaten und auch im öffentlichen Raum ein essenzieller Faktor für die Herausbildung eines stabilen Wohnquartiers.

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Wohnraumentwicklung werden daher Qualitätsstandards für die bauliche Entwicklung der Stadt Rheinbach vorgeschlagen. Diese können die Grundlage für die Bauleitplanung sowie städtebauliche Verträge bilden, soweit Projekte gemeinsam mit Erschließungsträgern entwickelt werden. Dabei ist zwischen privaten und öffentlichen Möglichkeiten und Interessen zu differenzieren.

Die Qualitätsstandards können insbesondere folgende Kriterien betreffen:

- Städtebauliche Dichte/Grünflächenanteil
- Verhältnis unterschiedlicher Bauformen und Grundstücksgrößen zur Sicherung einer ausgewogenen sozialen Mischung in den Wohnquartieren
- Städtebauliche Berücksichtigung der Nachbarschaftsbildung (z. B. Wohnhöfe, Wohngruppen)

- Maximale Entfernung zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und Nahversorgungszentren bzw. Garantie erreichbarer Betreuungsangebote
- Nutzung regenerativer Energien über die Gebäudeorientierung (Anteil an Solarhäusern)
- Anteil an barrierefreiem Bauen bzw. Mehrgenerationenwohnen
- Gestaltungsvorgaben zur Vermeidung von Monotonie
- Größe und Ausprägung von Spielplätzen und Spielgeräten
- Gestaltungsqualität der öffentlichen Straßenräume
- Verknüpfung zum offenen Landschaftsraum als Erholungspotenzial sowie zu den gewachsenen Ortslagen

Diese Kriterien sind in einem nächsten Schritt in Qualitätsstandards zu übertragen, die auf die jeweilige Wohnbaufläche zugeschnitten werden. Die konkrete Ausformulierung ist im Wesentlichen abhängig von den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Rheinbach, aber auch aus dem finanziellen Spielraum der Erschließungsträger. Es wird empfohlen, die Qualitätsstandards in den politischen Abstimmungsprozess einzubringen und zu beschließen.

Ein wesentlicher Teil der Qualitätsstandards kann direkt über die Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Stadt Rheinbach kann die verkehrliche Erschließungsqualität, die jeweilige Quartiersgröße, die attraktive und variantenreiche Anordnung der Grundstücke sowie die Verknüpfung zum Landschaftsraum direkt steuern. Über Gestaltungsvorgaben können unerwünschte Bauformen unterbunden werden. Auch die Voraussetzungen für das Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume werden hier geschaffen. Darüber hinaus kann eine soziale Mischung, d. h. ein Angebot für eine Klientel mit geringerem Haushaltseinkommen im Rahmen der Festsetzungen in der Bauleitplanung gesteuert werden: Über Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie über Festsetzung der Bauformen können die Voraussetzungen für eine ausgeglichene Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in jeweils unterschiedlichen Grundstücksgrößen geschaffen werden.

Die tatsächliche Anlage und die konkrete Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie der Spiel- und Sportangebote sind dagegen vertraglich zu vereinbaren.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal kann darin bestehen, eine Mustersiedlung zu entwickeln, die wesentliche Kriterien des Anforderungsprofils junger Familien berücksichtigt, und die ökologischen Bauqualitäten entspricht, z. B. mit der Zielsetzung „Nullenergiehaus“.

Für die Herstellung von barrierefreien Wohnungen mit altengerechter Ausstattung bestehen keine direkt einsetzbaren Instrumente. Es besteht allerdings die Möglichkeit, stärker über die demografische Entwicklung der Stadt und die Alterungsprozesse zu informieren. Ziel wäre es, den Eigentümern die Bedeutung und die besseren perspektivischen Vermarktungschancen barrierefreien Wohnraums zu vermitteln. Auch die entsprechenden Fördermöglichkeiten bzw. steuerlichen Vergünstigungen sind zu transportieren.



## 6 Stadtteilanalyse

Zur Bewertung der Standortfaktoren für das Wohnen in den verschiedenen Ortsteilen der Stadt Rheinbach wird im Folgenden eine genaue Betrachtung und Analyse vorgenommen. Kriterien sind:

- Städtebauliche Kategorien wie Dichte, Besatz und Zustand. Der jeweils angegebene Dichtewert ermittelt sich aus den Flächengrößen und den Einwohnerzahlen. Die Flächengrößen wurden ermittelt, indem der Flächennutzungsplan von Rheinbach in QGIS georeferenziert wurde und anschließend die Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen für jeden Stadtteil abgemessen und addiert wurden.
- Soziodemografische Kategorien wie Alterszusammensetzung und Migrantanteil
- Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote
- Erreichbarkeit mit MIV und Umweltverbund

- Restriktionen wie mögliche Immissionen (Schall, Schadstoffe etc.) oder optische Beeinträchtigungen

Daraus ergeben sich Aussagen zu aktuellen und möglichen Wohnqualitäten und zur Wahrscheinlichkeit der Belegung nach Ortsteilen.

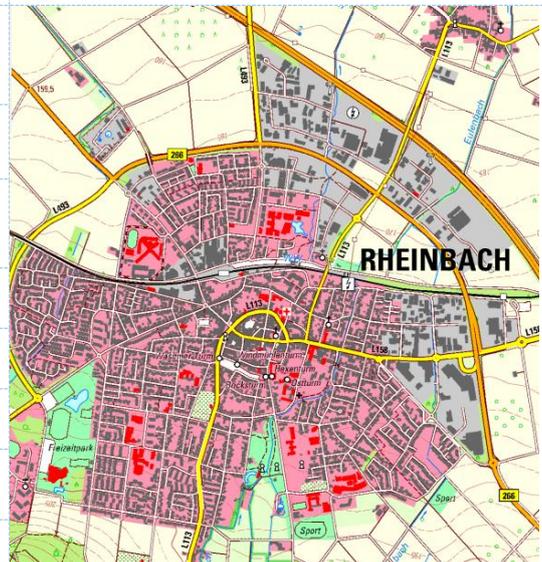
In den Steckbriefen werden hierbei die Ortschaften, beginnend mit der Kernstadt Rheinbach und nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge, betrachtet:

- Kernstadt Rheinbach
- Flerzheim
- Hilberath
- Neukirchen
- Niederdrees
- Oberdrees
- Queckenberg
- Ramershoven
- Todenfeld
- Wormersdorf

## 6.1 Kernstadt Rheinbach



<b>Lage</b>	Zentraler Ort der Stadt Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	
<b>Einwohner</b>	15.914 zum 31.12.2017 Rang 1/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	53,76
<b>Altersdurchschnitt</b>	44 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	21,45
<b>Altenquotient</b>	28,57
<b>Anteil Nicht-Deutscher in Ortschaft</b>	9,1 %





## Städtebauliche Analyse

Der mittelalterliche Stadtkern mit den prägenden und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhäusern bietet entlang der Straßen Hauptstraße und Grabenstraße eine attraktive Innenstadt mit einem umfassenden und breitgefächerten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften und Gastronomie. Zahlreiche weitere Einzelhandelsbetriebe sind an den Straßen Weiherstraße, Vor dem Voigtstor, Wilhelmplatz, Aachener Straße und Münstereifeler Straße zu finden. Die Mehrzahl der Gebäude wird neben dem Einzelhandel im Erdgeschoss in den oberen Etagen zu Wohnzwecken genutzt. Der Gebäudezustand im Stadtkern erscheint grundsätzlich sehr gut, wenn auch einige wenige Gebäude mit Sanierungsbedarf erkennbar sind. Die Innenstadt von Rheinbach, insbesondere die Hauptstraße, wird stark durch Autoverkehr frequentiert. Radwege gibt es nur sehr vereinzelt.

Rund um den Versorgungsbereich der Stadt Rheinbach schließen sich Wohngebiete an. Hier gibt es gründerzeitliche Häuser und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters. Grundsätzlich ist der Zustand der Bauten gut, nur sehr vereinzelt sind sanierungsbedürftige Häuser zu finden.

Nördlich der Innenstadt und der Bahntrasse findet sich das „Hochschulviertel“, in dem eine Abteilung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, das Gründer- und Technologiezentrum (GTZ) als Kompetenzzentrum für Glas, Keramik, Neue Werkstoffe und Medizintechnik sowie weitere technologieorientierte Betriebe ihren Standort haben. Eine behindertengerechte Fußgängerunterführung unter der Bahntrasse verbindet das Hochschulviertel mit der Innenstadt. Nordwestlich dieses Bereichs liegt das Wohngebiet „Blümlingspfad“, das in den späten 1990er Jahren im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt worden ist. Östlich des Hochschulviertels entlang der Von-Wrangell-Straße und der Marie-Curie-Straße sind kürzlich neue Bürobauten mit vereinzelter Wohnnutzung errichtet worden.

Vier Bereiche innerhalb der Stadt Rheinbach können zukünftig neu gestaltet werden: die Gewerbebrache der ehemaligen Majolika-Fabrik nordwestlich der Bahntrasse mit einer Vielzahl von Industriebauten, die Fläche um das Malteser-Gesundheitszentrum an der Gerbergasse, die durch ein Pflegeheim zweckbestimmt genutzt werden kann; das Areal des ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Kollegs an der Pallottistraße sowie eine Brachfläche in Nähe des Rathauses.

Im Nordwesten der Stadt befinden sich ein große Gewerbegebiete sowie Flächen für den großflächigen Einzelhandel, in denen Filialen der Nahversorger Hit und Netto sowie Schnellrestaurants wie McDonalds und Burger King zu finden sind.

Im westlichen Teil der Stadt, nördlich der Bahntrasse liegt die Justizvollzugsanstalt Rheinbach in charakteristischer Kreuzbauweise. Hier werden aktuell ca. 600 Gefangene untergebracht.

Im südlichen Bereich der Stadt gibt es weitere Wohngebiete, vornehmlich aus den 1970er und 1980er Jahren, die im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet sind.

## Anbindung

Rheinbach ist besonders verkehrsgünstig gelegen. Nordöstlich erstreckt sich die A 61 mit der Anschlussstelle Rheinbach, die die Stadt nach Norden über die A 1 an den Großraum Köln-Bonn und nach Süden an den Raum Koblenz-Wiesbaden anbindet.

Die S-Bahn verbindet Rheinbach tagsüber und an Wochentagen im bis zu viertelstündigen Takt mit Bonn und im halbstündigen Takt mit Euskirchen. Über diese Verbindung ist es möglich, den Großraum Köln-Bonn innerhalb einer halben Stunde zu erreichen.

Die Stadt Rheinbach verfügt über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes Angebot im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Bus, Taxibus, Bahn, Anruf-Sammel-Taxi sowie der im September 2010 bzw. April 2019 eingeführte Rheinbacher Stadthüpfer bzw. Landhüpfer bilden hierfür die Grundlage. Das ÖPNV-Netz im Stadtgebiet ist gut ausgebaut und ergänzt das Schienenangebot Richtung Bonn und Euskirchen. Das Stadtgebiet des Zentralorts selbst ist fast flächendeckend mit dem Bus erschlossen. Die Anbindung der Ortschaften ist im Stundentakt möglich. Gerade für Jugendliche und ältere Menschen ist dies die Grundvoraussetzung, um am öffentlichen Leben selbstständig teilzunehmen und sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

## Sozialintegrative Infrastruktur

*Tageseinrichtungen für Kinder:* neun Einrichtungen mit 25 Gruppen plus eine integrative Kindertagesstätte

*Schulen:* zwei Grundschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien

*Sportstätten:* ein Freizeitpark mit zwei Sport- und zwei Beachvolleyballplätzen, Sportanlage „Am Stadtpark“, neun Turnhallen, Tennisplätze

Katholisches Jugendzentrum Live St. Martin und Seniorentreff Lindenplatz

Evangelisches Jugendzentrum Brahmsstraße und Seniorentreff Brahmsstraße

Kath. Kirchengemeinde St. Martin

Ev. Kirchengemeinde Rheinbach

Freie evangelische Kirchengemeinde

Rheinbach beheimatet darüber hinaus einen Campus der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Am Campus Rheinbach studieren ca. 2.400 Studenten aus den Fachbereichen Wirtschaftswissenschaften und Angewandte Naturwissenschaften. Hinzu kommt das staatliche Berufskolleg Glas Keramik Gestaltung des Landes NRW Rheinbach. und eine Volkshochschule mit integrierter Musikschule

### *Weitere öffentliche Infrastruktur*

Malteser Gesundheitszentrum, Stadttheater, Stadtarchiv, Freizeitpark, Freizeitbad monte mare, Naturparkzentrum Himmeroder Hof, Öffentliche Bücherei St. Martin, Hochschul- und Kreisbibliothek Abteilung Rheinbach

## Nahversorgung

Jährlich bringt der Gewerbeverein Rheinbach in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheinbach eine neue Ausgabe des sog. „Einkaufsführers“ mit über 300 Inserenten aus den Bereichen Dienstleistung, Handwerk und Einzelhandel heraus. Zeitgleich werden die Website des Gewerbevereins und die digitale Variante des Einkaufsführers angepasst.

**Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Stadtarchiv, Hexenturm, Rheinbacher Eisenhütte, Tomberg und Tomburg, Glasmuseum, Informationszentrum Römerkanal (im Bau)

Das Naturparkzentrum in Rheinbach ist eines von vier Naturparkzentren des Naturparks Rheinland, der sich in der Region Köln-Bonn auf rund 1.045 Quadratkilometern zwischen Rhein und Eifel erstreckt. Das Naturparkzentrum Rheinbach ist Touristeninfo und Umweltbildungseinrichtung mit interaktiver Dauer Ausstellung und vielen Angeboten.

**Herausforderungen und Handlungsbedarfe****Handlungsfeld Stadtentwicklung**

- Entwicklung mehrerer innerstädtischer Potenzialflächen
- Radwegekonzept zur Verkehrsentlastung umsetzen

**Handlungsfeld Wohnen**

- Wohnen in der Innenstadt für ältere Menschen und Studenten durch passende Wohnangebote attraktivieren
- Stetige Aktualisierung des Baulücken-Katasters

## 6.2 Flerzheim



<b>Lage</b>	Nördlichster Stadtteil im östlichen Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	4 km
<b>Einwohner</b>	2.106 zum 31.12.2018 Rang 4/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	48,98
<b>Altersdurchschnitt</b>	40 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	23,72
<b>Altenquotient</b>	17,92
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	5,5 %





<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Der Ortsteil Flerzheim wird durch den Swistbach geprägt. In großen Teilen fließt der Bach in einem tiefen Betonbett, das durch hohe Geländer geschützt wird. (vgl. Kap. Handlungsfelder -Flerzheim). Die Kirche St. Martin bildet das räumliche Zentrum des Orts, das sich entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße Swistbach erstreckt und historische Bausubstanz aufweist.</p> <p>Der Dorfplatz, direkt am Swistbach gelegen, wird als Parkplatz genutzt und hat nur sehr geringe Aufenthaltsqualität.</p> <p>Vor einigen Jahren wurde das Baugebiet Flerzheim-West im Mainzerthal erschlossen, durch das sich der Ort um neue Einfamilienhäuser mit überwiegend jungen Familien erweitert hat.</p> <p>Im Nordosten von Flerzheim finden sich neben dem Sportplatz drei Tennisplätze und ein Grillplatz. Am Fliesweg liegt die Kiesgrube Flerzheim.</p> <p>Flerzheim hat 23 Baudenkmäler: neben der Pfarrkirche St. Martin sind dies Hofanlagen, Fachwerkhäuser und Wegekreuze. Diese Baudenkmäler befinden sich überwiegend in einem guten Zustand.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Flerzheim liegt an der L 113 und L 163 und ist auch mit der Buslinie 800 des RVK zu erreichen. Von der Ortsmitte bis zur Anschlussstelle Rheinbach beträgt die Entfernung ca. 7 km Fahrstrecke.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> zwei Einrichtungen mit insgesamt vier Gruppen</p> <p><i>Schulen:</i> eine Grundschule</p> <p><i>Sportstätten:</i> ein Sportplatz, eine Turnhalle, Tennisplätze</p> <p>Ein offener Jugendtreff</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Martin</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Dienstleistungs- (Raiffeisenbank, Raumausstattung) und Nahversorgungsangebote (Bäcker, Kiosk) finden sich entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Rheinbach wird die Nahversorgungssituation im Vergleich zur Größe der Ortschaft als ausreichend eingestuft.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Flerzheim liegt im Naturpark Rheinland, einem sehr beliebten Naherholungsgebiet. Durch Flerzheim führen auch Radwanderwege, wie z. B. die 470 km lange Wasserburgen-Route, an der mehr als 120 Schlösser und Burgen liegen (u. a. auch der Abteihof Heisterbach – „Burg Flerzheim“).</p>

**Herausforderungen und Handlungsbedarfe**

**Handlungsfeld Stadtentwicklung**

- Swistbach zum Ortsteil hin öffnen
- Nahversorgungsangebote sichern

**Handlungsfeld Wohnen**

- Generationenwandel im Ortskern steuern
- Investitionen in den Bestand anregen
- Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter



## 6.3 Hilberath



<b>Lage</b>	Hilberath liegt im südlichsten Teil des östlichen Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 8 km
<b>Einwohner</b>	388 zum 31.12.2017 Rang 9/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	29,85
<b>Altersdurchschnitt</b>	48 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	18,71
<b>Altenquotient</b>	42,52
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	3,1 %



<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Das frühe Hilberath gruppierte sich um einen Dorfkern, der auch später noch als „Hagengut“ zu erkennen war und schließlich als Lehen vergeben wurde. Der landwirtschaftlich strukturierte Dorfkern erstreckt sich heute entlang der Dorfstraße. Die Kirche St. Martin und der Friedhof liegen in der Ortsmitte. Die Bebauung ist locker, und es gibt einige grüne Freiflächen. Einen großen Spielplatz mit Fußballwiese, Tischtennisplatte, Basketballkorb und einer kleinen Wetter-schutzhütte gibt es an der Straße Eidbusch. Neubauten sind in der Verlängerung der Straße An der Burg und Höhe entstanden.</p> <p>Acht Baudenkmäler der Stadt Rheinbach haben in Hilberath ihren Standort: neben der Pfarrkirche St. Martin, dem zugehörigen Pfarrhaus, einem Brunnen und einem Kriegerdenkmal werden vier Wegekreuze aufgeführt.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Hilberath liegt an der L 261 und L 492. Die B 257n ist ca. 3 km entfernt.</p> <p>Hilberath erhält durch drei Buslinien jeweils täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> eine eingruppige Einrichtung (Hilberath/Todenfeld)</p> <p><i>Schulen:</i> -</p> <p><i>Sportstätten:</i> eine Mehrzweckhalle</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Martin</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Hofladen in der „Scheune“</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Hilberath wirbt als „Tor zur Eifel“ mit attraktiven Wanderwegen. Ein Anziehungspunkt, auch für Touristen, ist das Café in der Scheune mit ca. 100 Sitzplätzen und Hofladen.</p>
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung sichern</li> </ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li> <li>▪ Investitionen in den Bestand anregen</li> <li>▪ Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter</li> </ul>



## 6.4 Neukirchen/ Merzbach



<b>Lage</b>	Der Doppelort Neukirchen/ Merzbach liegt im Süden Rheinbachs und grenzt unmittel- bar an Rheinland-Pfalz
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	4,5 km
<b>Einwohner</b>	2.284 zum 31.12.2017 Rang 3/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	33,58
<b>Altersdurchschnitt</b>	46 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	20,08
<b>Altenquotient</b>	29,34
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	3,6 %



<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Der Ortsteil Neukirchen besteht aus Einheiten unterschiedlicher Größe (in alphabetischer Reihenfolge): Berscheid, Groß-Schlebach, Klein-Schlebach, Irlenbusch, Krahforst, Kurtenberg, Merzbach, Nußbaum, Scherbach und Vogelsang. Merzbach ist dabei der flächenmäßig größte Ortsteil.</p> <p>Gemeinsam ist diesen Ortschaften, dass sie kein eigentliches Zentrum und zu meist auch keine Einzelhandelsansiedlungen haben. Die meisten Ortsteile haben ausschließlich Wohnfunktion. Aufgrund der topografischen Lage haben viele Straßenzüge Steigungen und sind damit für Fußgänger und Radfahrer nicht leicht zu begehen bzw. zu befahren.</p> <p>Der Ort Neukirchen selbst erstreckt sich entlang der Neukirchener Straße (L 213) mit wenigen Nebenstraßen. Die Bebauung ist typischerweise höchstens zweigeschossig und stammt aus verschiedenen Baualtersklassen. Der neueste Bereich des Orts erstreckt sich südöstlich entlang der Straßen Meerkatz und Hilgersheck.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Neukirchen liegt an der L 213.</p> <p>Neukirchen erhält durch zwei Buslinien (740 und 840) täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> eine Einrichtung (Neukirchen) mit drei Gruppen  <i>Schulen:</i> eine Grundschule  <i>Sportstätten:</i> Sportanlage mit Sportplatz und Tennisplätzen, eine Turnhalle (beide in Merzbach)</p> <p>Ein offener Jugendtreff</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Margareta (Neukirchen)  Kath. Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt (Merzbach)  Evangelische Familienbildungsstätte (Merzbach)</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>In Neukirchen gibt es ein kleines Gastronomieangebot sowie eine Tankstelle, eine Autowerkstatt und eine Pferdemetzgerei. Neben Neukirchen weist nur Merzbach eine nennenswerte Nahversorgungsfunktion auf. Entlang der Merzbacher Straße finden sich einige Ladenlokale (Friseur, Fahrradreparatur) und Gastronomieangebote. Außerhalb des Ortszentrums sind noch einige Dienstleister, z. B. eine Naturheilpraxis, vorhanden, die aber aufgrund ihrer Lage nicht zentrenbildend wirken.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>In Neukirchen sind vier Baudenkmäler gelistet: die Pfarrkirche St. Margaretha und das zugehörige Pfarrhaus sowie die Wandbilder in der Pfarscheune. Darüber hinaus gibt es ein Wegekreuz in Groß Schlebach.</p>



**Herausforderungen und Handlungsbedarfe**

**Handlungsfeld Stadtentwicklung**

- Nahversorgung sichern
- Attraktivierung der Merzbacher Straße durch Straßengestaltung

**Handlungsfeld Wohnen**

- Generationenwandel im Ortskern steuern
- Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter

## 6.5 Niederdrees



**Lage** Im Westen von Nord-Rheinbach

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 4 km

**Einwohner** 430 zum 31.12.2017  
Rang 8/10

**Dichte (EW/ha bebaute Fläche)** 33,07

**Altersdurchschnitt** 44 Jahre

**Jugendquotient** 18,88

**Altenquotient** 26,6

**Anteil Nicht-Deutscher** 2,1 %





<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Niederdrees ist ein Ortsteil, bei dem sich die historische Bebauung um die Kirche St. Antonius gruppiert. Hier gibt es einen kleinen Platz mit Springbrunnen. Dort und entlang der Niederdreeser Straße finden sich alte Höfe und Fachwerkbauten. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig. Der Friedhof liegt außerhalb des Orts. An einem Wegekreuz an der Niederdreeser Straße lädt ein kleiner Picknickplatz zur Rast ein. Innerhalb des Ortsteils gibt es Freiflächen, die von Bebauung umgeben sind. Entlang des Kreuzburgwegs und seiner Nebenstraßen sind vor ca. 20 bis 30 Jahren viele Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken entstanden. 2015 wurde Niederdrees als erstem Dorf in NRW die Auszeichnung „Schwalbenfreundliches Dorf“ zuerkannt. Es gibt einen aktiven Ortsausschuss, der auch eine Internetseite pflegt, um über Niederdrees und alle dort stattfindenden Aktivitäten zu informieren.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Niederdrees liegt an der B 266 und ist nur ca. 8 Fahrkilometer von der Anschlussstelle Rheinbach bzw. 9 Fahrkilometer von der Anschlussstelle Swisttal entfernt.</p> <p>Niederdrees erhält durch zwei Buslinien(752 und 817) täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder: -</i> <i>Schulen: -</i> <i>Sportstätten: -</i></p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Antonius</p>
<b>Nahversorgung</b>	Keine Möglichkeiten zur Nahversorgung
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Neben der Pfarrkirche St. Antonius gibt es in Niederdrees drei weitere Bau- denkmäler.
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur</li><li>▪ Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr verbessern</li><li>▪ Nahversorgung sicherstellen</li></ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Möglichkeiten zur Nachverdichtung nutzen</li><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li><li>▪ Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter</li></ul>

## 6.6 Oberdrees



<b>Lage</b>	Im Westen von Nord-Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 3 km
<b>Einwohner</b>	1.309 zum 31.12.2017 Rang 5/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	39,67
<b>Altersdurchschnitt</b>	46 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	19,88
<b>Altenquotient</b>	30,45
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	8,5 %



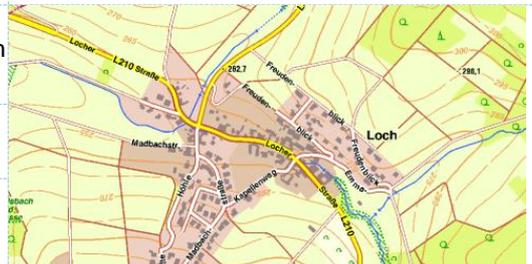


<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Das Dorf verfügt neben dem alten Dorfkern mit mehreren Fachwerkhäusern und landwirtschaftlichen Gehöften auch über eine Siedlung aus der Nachkriegszeit. In den 1970er, 1980er und 1990er Jahren entstanden im Innen- und an den Randbereichen des Orts moderate Neubaugebiete. Die Straße Burggraben verfügt über zahlreiche historische Fachwerkhäuser, aber die Gestaltung des Straßenraums wirkt nicht attraktiv.</p> <p>Im nördlichsten Teil von Oberdrees liegt ein kleiner gewerblicher Bereich, in dem eine Kerzen- und eine Dochtfabrik, ein Malerbetrieb, ein Landmaschinenhandel und eine Autoverwertung ansässig sind.</p> <p>Die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße stellt für die Verbindung der südlichen Ortschaft mit dem nördlichen Teilbereich einen infrastrukturellen Einschnitt dar.</p> <p>Die S-Bahnstrecke liegt ca. 800 m südlich des Ortskerns. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, aus dem Jahr 2003 stellt auf der Höhe Oberdrees einen Haltepunkt als Bedarfsplanmaßnahme auf dieser Strecke dar. Neben der Kernstadt ist Oberdrees der einzige Ortsteil Rheinbachs, der an der Schiene liegt.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Oberdrees erhält durch drei Buslinien täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten ist die Taktung enger.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> eine Einrichtung mit zwei Gruppen <i>Schulen:</i> - <i>Sportstätten:</i> ein Sportplatz, eine Mehrzweckhalle</p> <p>Ein offener Jugendtreff</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Ägidius</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Möglichkeiten zur Nahversorgung bestehen in Oberdrees nicht. Es gibt jedoch Dienstleister wie einen Friseur und eine Naturheilpraxis.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>In Oberdrees sind sieben Baudenkmäler zu finden. Neben der Kirche St. Aegidius gehören das Pfarrhaus, der Friedhof, der Brunnen, drei Wegekreuze und eine Kriegergedächtnisstätte dazu.</p>
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur</li><li>▪ Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr verbessern</li><li>▪ Attraktivierung des öffentlichen Straßenraums</li><li>▪ Nahversorgung sichern</li></ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maßnahmen, die sich aus dem Programm „Bauland an der Schiene“ (vgl. S. 40) ergeben, da Oberdrees sich durch die Lage an der Schiene auszeichnet.</li><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li><li>▪ Investitionen in den Bestand anregen</li><li>▪ Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter</li></ul>

## 6.7 Queckenberg



<b>Lage</b>	Im Westen von Süd-Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 6 km
<b>Einwohner</b>	812 zum 31.12.2017 Rang 6/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	35,30
<b>Altersdurchschnitt</b>	45 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	18,54
<b>Altenquotient</b>	24,39
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	12,2 %





<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Zu Queckenberg gehören auch Hardt-Sürst, Loch, Eichen und Haus Winterberg. Die Ortschaften bestehen aus einer Sammlung von Wohnhäusern aus unterschiedlichen Perioden; die Spannweite reicht vom historischen Fachwerkhaus bis zum modernen Einfamilienhaus. Gemeinsam ist den Ortschaften eine sehr lockere Besiedlung ohne erkennbaren Mittelpunkt.</p> <p>Der Ortsteil Queckenberg erstreckt sich entlang der Madbachstraße in nord-südliche Richtung. Die lockere Bebauung besteht aus höchstens zweigeschossigen Gebäuden und einigen landwirtschaftlichen Gehöften. Neben Fachwerkhäusern gibt es auch viele Einfamilienhäuser neueren Baujahrs.</p> <p>In Loch gibt es einen Reiterhof und in Hardt-Sürst das Café-Restaurant Waldblick.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Queckenberg erhält durch drei Buslinien täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> eine Einrichtung mit einer Gruppe <i>Schulen:</i> - <i>Sportstätten:</i> ein Sportplatz, eine Mehrzweckhalle</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Joseph</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Keine Möglichkeiten zur Nahversorgung</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Besonderheiten in und um Queckenberg sind die Winterburg, eine ehemalige Wasserburg, die heute Wohn- und Büroräume beheimatet, und die Madbach-talsperre, die in idyllischer Waldlage als attraktives Naherholungsgebiet dient.</p>
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahversorgung sicherstellen</li><li>▪ Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur</li></ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li></ul>

## 6.8 Ramershoven



<b>Lage</b>	Im Osten von Nord-Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 3 km
<b>Einwohner</b>	493 zum 31.12.2017 Rang 7/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	41,08
<b>Altersdurchschnitt</b>	44 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	24,03
<b>Altenquotient</b>	30,19
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	6,2 %





<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Neben dem eigentlichen Dorf gehört zur Ortschaft auch der Wohnplatz Peppenhoven. Landwirtschaftliche Höfe und Fachwerkhäuser prägen das Bild des Ortsteils. Es sind Gebäude aus verschiedenen Bauperioden sowie einige Neubauten vorhanden. Entlang der Landstraße L 113, Flerzheimer Straße sind fast alle Gebäude zweigeschossig ausgeführt. Der öffentliche Straßenraum ist hier durch Bäume und eine den Bauten angepasste Straßenbeleuchtung ansprechend gestaltet. Die restliche Bebauung in Ramershoven erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Peppenhovener Straße und Eichenstraße.</p> <p>Der heutige Schmidtheimer Hof, der mit Kirche und Pfarrhaus ein Ensemble im Dorf bildet, diente früher als Herrenhof. Aus der dazugehörigen Hauskapelle entwickelte sich die Pfarrkirche St. Basilides.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Ramershoven liegt an der L 113 ist ca. 4 km Fahrstrecke von der Anschlussstelle Rheinbach an der A 61 entfernt.</p> <p>Ramershoven erhält durch eine Buslinie täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> - <i>Schulen:</i> - <i>Sportstätten:</i> eine Mehrzweckhalle</p> <p>Kath. Kirchengemeinde St. Basilides</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Es gibt keinerlei Möglichkeiten zur Nahversorgung.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Die Burg Peppenhoven ist eine Wasserburg, deren noch heute existierende Hauptgebäude im 17. Jahrhundert errichtet wurden.</p>
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur</li><li>▪ Nahversorgung sicherstellen</li></ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li></ul>

## 6.9 Todenfeld



<b>Lage</b>	In Süd-Rheinbach
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 6 km
<b>Einwohner</b>	314 zum 31.12.2017 Rang 10/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	22,43
<b>Altersdurchschnitt</b>	49 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	17,32
<b>Altenquotient</b>	40,94
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	3,1 %





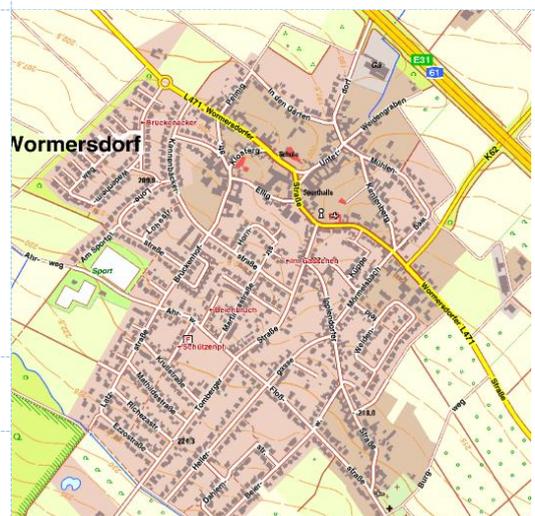
<b>Städtebauliche Analyse</b>	Der landwirtschaftliche geprägte Ortsteil Todenfeld verfügt über eine lockere Bebauung an Einfamilienhäusern aus unterschiedlichen Zeitperioden. Hauptverbindungsstraße ist die Todenfelder Straße. Todenfeld wird umringt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und von Waldgebieten.
<b>Anbindung</b>	Der Stadtteil Todenfeld liegt an der L 492 und K 65.  Todenfeld erhält durch zwei Buslinien täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<i>Tageseinrichtungen für Kinder: -</i> <i>Schulen: -</i> <i>Sportstätten: --</i>  Kath. Kirchengemeinde St. Hubertus
<b>Nahversorgung</b>	In Todenfeld gibt es keine Möglichkeiten zur Nahversorgung.
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Naherholungsmöglichkeiten bestehen mit den Wanderwegen in den umliegenden Wald- und Wiesenflächen.
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur</li><li>▪ Nahversorgung sicherstellen</li></ul> <b>Handlungsfeld Wohnen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li></ul>

## 6.10 Wormersdorf



### Lage

Im Osten von Süd-Rheinbach



<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 4 km
<b>Einwohner</b>	3.323 zum 31.12.2017 Rang 2/10
<b>Dichte (EW/ha bebaute Fläche)</b>	41,90
<b>Altersdurchschnitt</b>	42 Jahre
<b>Jugendquotient</b>	23,04
<b>Altenquotient</b>	23,39
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	6,4 %



<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Zur Ortschaft Wormersdorf gehören auch die Wohnplätze Iplendorf und Klein-Altendorf.</p> <p>Wormersdorf hat ein ausgeprägtes Ortszentrum mit einem im Vergleich dichteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der jedoch rückläufig ist. Die meisten Geschäfte konzentrieren sich auf den Bereich zwischen Grundschule und Kirche. Städtebaulich stimmt die Lage der Geschäfte mit dem historischen Ortskern überein. Die bauliche Dichte ist höher als in den umliegenden Bereichen. Daher hebt sich die Bebauungsstruktur innerhalb des Grundversorgungsbereichs deutlich von der restlichen Wohnbebauung ab. Bauten aus den 1970er Jahren, aber auch historische Fachwerkhäuser sind hier zu finden. An der Kreuzung von Unterdorf und Wormersdorfer Straße liegt die örtliche Grundschule mit vorgelagertem eingezäuntem Spielplatz. Dieser Bereich bildet den Ortsmittelpunkt. Die Wormersdorfer Straße stellt keine infrastrukturelle Barriere dar, ist aber vielbefahren. Danach nimmt die bauliche Dichte merklich ab und die Wohnfunktion dominiert das Straßenbild.</p> <p>Ein neues Wohngebiet liegt westlich der Kannenbäckerstraße um den ringförmigen Wadenheimweg. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche neue Einfamilienhäuser entstanden.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Wormersdorf liegt ca. 3 km Fahrstrecke von der Anschlussstelle Rheinbach an der A 61 entfernt.</p> <p>Wormersdorf erhält durch zwei Buslinien täglich eine Anbindung an das Stadtzentrum. Werktags zu den Hauptverkehrszeiten kommt es zu einer erhöhten Taktung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Tageseinrichtungen für Kinder:</i> Zwei Einrichtungen mit insgesamt vier Gruppen <i>Schulen:</i> Eine Grundschule <i>Sportstätten:</i> Ein Sportplatz, eine Turnhalle, Tennisplätze</p> <p>Ein offener Jugendtreff</p> <p>Kath. Kirchgemeinde St. Martin</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Im Bereich der Wormersdorfer Straße sind eine Apotheke, ein Reisebüro sowie diverse Ärzte angesiedelt. In südlicher Richtung gibt es eine Bankfiliale sowie eine Tankstelle. Nach einer Begehung mit der Bezirksregierung im Januar 2018 im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Nahversorgers kann aufgrund des Rückgangs an Versorgungseinrichtungen der im Einzelhandelsgutachten dargestellte Grundversorgungsbereich nicht mehr aufrechterhalten werden.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Zu den Sehenswürdigkeiten gehören die Ruine „Tomburg“, die auch heute noch ein beliebtes Ausflugsziel ist, und die Iplendorfer Kirche, die 1717 neu errichtet und in den 1960er Jahren von Grund auf renoviert wurde.</p>
<b>Herausforderungen und Handlungsbedarfe</b>	<p><b>Handlungsfeld Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahversorgungsangebote sichern</li></ul> <p><b>Handlungsfeld Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Generationenwandel im Ortskern steuern</li><li>▪ Ausweisung von Wohnflächen für junge Familien</li><li>▪ Investitionen in den Bestand anregen</li><li>▪ Angebot für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Integriertes Wohnen) und Wohnen im Alter</li></ul>

## Abbildungen

Abbildung 1: Struktur der Stadt Rheinbach	10
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2006 – 2017	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum ,Rhein-Sieg-Kreis und zum Land NRW in %	12
Abbildung 4: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2006 – 2017	13
Abbildung 5: Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen	13
Abbildung 6: Wanderungssalden für Ausländer und Deutsche in absoluten Zahlen seit 1990	14
Abbildung 7: Saldo der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2017 nach Altersgruppen	14
Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2017 in den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises je 1.000 Einwohner	15
Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2017	16
Abbildung 10: Pendlersaldo von 2006 bis 2016 in absoluten Zahlen	17
Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2018 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	18
Abbildung 12: Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	18
Abbildung 13: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis	19
Abbildung 14: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2006 – 2017 in %	20
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestands in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis	20
Abbildung 16: Entwicklung der Wohnungsbelegung 2006 – 2017 in Rheinbach und im Rhein-Sieg-Kreis	21
Abbildung 17: Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern	21
Abbildung 18: Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner im Rhein-Sieg-Kreis, 2017	22
Abbildung 19: Durchschnittlicher Preis pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2018	23



Abbildung 20: Bevölkerungsprognose in zwei Varianten 2014 – 2040	24
Abbildung 21: Kalkulation des Wohnflächenbedarfs	25
Abbildung 22: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen bis 2035	26
Abbildung 23: Wohnungsbedarfsprognose an Häusern nach Kategorien bis 2035	26
Abbildung 24: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen im Mietwohnungsbau 2018 – 2030	28
Abbildung 25: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen im Mietwohnungsbau 2018 – 2035	29
Abbildung 26: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH ohne Neubau von Sozialwohnungen bis 2035	30
Abbildung 27: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH ohne Neubauaktivitäten	30
Abbildung 28: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH – Neuherstellung der Wohnungen, deren Bindungen auslaufen	31
Abbildung 29: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH – Steigerung des Anteils auf 8 %	32
Abbildung 30: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Rheinbach	38
Abbildung 31: Flächen mit Bebauungsplan in Aufstellung	40
Abbildung 32: Flächen mit Bebauungsplan in Aufstellung	41
Abbildung 33: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Kernstadt Rheinbach	43
Abbildung 34: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Wormersdorf	43
Abbildung 35: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025) – Oberdrees	43
Abbildung 36: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030 – Kernstadt	44
Abbildung 37: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030	44
Abbildung 38: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030	45
Abbildung 39: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030 – Kernstadt	45

Abbildung 40: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030	46
Abbildung 41: Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030	46
Abbildung 42: Swist in Flerzheim	47
Abbildung 43: Beispielillustration für eine offene Bachgestaltung	47
Abbildung 44: Illustration Burggraben in Oberdrees	48
Abbildung 45: Merzbach	48
Abbildung 46: Positiv- und Negativbeispiel für Hofgebäude in der Stadt Rheinbach	48
Abbildung 47: Quartier mit Bungalowbebauung an der Schubertstraße	50



## Anlage: Kurzfristige Flächenentwicklung bis ca. 2025

[B] 1. Priorität	<b>B 1</b>	<p><b>Rheinbach-Kernstadt/Zentrum</b> Innenentwicklung nach Nutzungsaufgabe eines Schul- und Internatsgeländes (Pallotti-Areal)</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Gemeinbedarf</p> <p>Gebäudetypologie: Geschosswohnungsbau bis max III Vollgeschosse urbane Einfamilienhäuser (Z.B. Atriumhäuser), I bis max II Vollgeschosse, max. 2 WE/Gebäude</p> <p>Besondere Eignung: - Singles / Paare - Senioren (ggf. auch betreute Wohnformen bzw. Wohnen mit Service) - Menschen in Familiengründungsphase - "Best Agers" (z.B. Paare, bei denen die Kinder aus dem Haus sind) - Studierende / Junge Erwachsene (?)</p>	240 WE	4 ha
	<b>B 2</b>	<p><b>Rheinbach-Kernstadt/Zentrum</b> Nachverdichtung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Wohnbaufläche</p> <p>Gebäudetypologie: Geschosswohnungsbau bis max II Vollgeschosse</p> <p>Besondere Eignung: - Singles / Paare - Senioren - Studierende / Junge Erwachsene - geförderter Wohnungsbau (ca.24 Einheiten)</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (Bundesimmobilien)</p>	24 WE	0,4 ha
	<b>B 3</b>	<p><b>Rheinbach-Kernstadt/Zentrum</b> Nachverdichtung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Wohnbaufläche</p> <p>Gebäudetypologie: Geschosswohnungsbau bis max II Vollgeschosse</p> <p>Besondere Eignung: - Singles / Paare - Senioren - Studierende / Junge Erwachsene - geförderter Wohnungsbau (ca. 35 Einheiten)</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (Bundesimmobilien)</p>	35 WE	0,5 ha
	<b>B 4</b>	<p><b>Rheinbach-Kernstadt/südliche Ortslage</b> Innenentwicklung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Gemeinbedarf</p> <p>Gebäudetypologie: Doppel- / Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser bis max II Vollgeschosse</p> <p>Besondere Eignung: - familienbezogenes Wohnen - Menschen in Familiengründungsphase - Senioren - Studierende / Junge Erwachsene</p> <p>Hemmnisse: - ggf. Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb (im Bauleitplan-Verfahren zu prüfen)</p>	30 WE	1 ha

[B] 1. Priorität	B 5	<p><b>Rheinbach-Oberdrees/nord-westliche Ortslage</b> Innenentwicklung nach Nutzungsaufgabe</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Mischbaufläche</p> <p>Gebäudetypologie: Mehrfamilienhäuser (straßenbegleitend), II Vollgeschosse Doppel-/ Reihenhäuser (innerer Bereich), max. II Vollgeschosse, max. 2 WE / Gebäude</p> <p>Besondere Eignung: - familienbezogenes Wohnen - Menschen in Familiengründungsphase - ortsverbundene Senioren - ggf. geförderter Wohnungsbau (ca. 8 WE)</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (privat) - Verkehrslärm</p>	28 WE	0,5 ha
	B 6	<p><b>Rheinbach-Oberdrees/westlicher Ortsrand Teilfläche Süd</b> Entwicklung in den Außenbereich</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Landwirtschaft</p> <p>Gebäudetypologie: vorwiegend Einfamilienhäuser (freistehend und verdichtet), I bis max. II Vollgeschosse, max. 2 WE / Gebäude Mehrfamilienhäuser II Vollgeschosse</p> <p>Besondere Eignung: - familienbezogenes Wohnen - Menschen in Familiengründungsphase - ortsverbundene Senioren</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (privat)</p>	40 WE	1,3 ha
	B 7	<p><b>Rheinbach-Wormersdorf/zentrale Ortslage</b> Innenentwicklung durch Nachverdichtung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Wohnbaufläche B-Plan: Grünflächen, Dorfgebiet</p> <p>Gebäudetypologie: Doppel-/ Reihenhäuser, max. II Vollgeschosse, max. 2 WE / Gebäude</p> <p>Besondere Eignung: - familienbezogenes Wohnen - Menschen in Familiengründungsphase</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (privat)</p>	16 WE	0,7 ha
	B 8	<p><b>Rheinbach-Wormersdorf/zentrale Ortslage</b> Innenentwicklung durch Nachverdichtung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Wohnbauflächen, Grünflächen</p> <p>Gebäudetypologie: - Mehrfamilienhäuser - Einfamilienhäuser, max. II Vollgeschosse, max. 2 WE / Gebäude</p> <p>Besondere Eignung: - Senioren (ggf. auch betreute Wohnformen) - familienbezogenes Wohnen - Menschen in Familiengründungsphase - geförderter Wohnungsbau (ca. 8 Einheiten)</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (privat) - Eigentümerstruktur - Erschließungsbereitschaft</p>	44 WE	0,9 ha



	<p><b>Rheinbach-Wormersdorf/nord-westliche Ortslage</b> Innenentwicklung</p> <p>Planungsrecht: F-Plan: Mischbaufläche</p> <p>Gebäudetypologie: - Mehrfamilienhäuser - Einfamilienhäuser, max. II Vollgeschosse, max. 2 WE/Gebäude</p> <p>Hemmnisse: - Verfügbarkeit (privat)</p>	55 WE	2 ha
--	--	-------	------

## Anlage: Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030

[C] 2. Priorität	C 1	Rheinbach-Kernstadt: Diese Fläche liegt westlich der Justizvollzugsanstalt und grenzt bis an die L 493. Die Aachener Straße bzw. der Raiffeisenweg bilden die nördliche bzw. südliche Begrenzung. Südlich wird jedoch die Fläche eines landwirtschaftlichen Gebäudes und zugehöriger Flächen ausgespart. Das Gebiet eignet sich sowohl für die Bebauung mit Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäusern. Die Anbindung kann über die genannten Straßenzüge erfolgen. Der Standort im südwestlichen Bereich eignet sich aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Bahnhof von Rheinbach ggfs. als Schulstandort. In diesem Gebiet kann möglicherweise auch ein Wohnprojekt der Lebenshilfe platziert werden.	250 WE	9,7 ha
	C 2	Rheinbach-Kernstadt: Aktuell wird diese Fläche als unbefestigter Parkplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus genutzt. An diesem zentralen Standort empfiehlt sich lt. Masterplan Rheinbach eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnen.	50 WE	0,7 ha
	C 3	Rheinbach-Kernstadt: Süd-östlich gelegene Fläche entlang des Eulenbachs und des damit verbundenen Grünzugs. Sehr attraktive Ortsrandlage, die als familienbezogenes Baugebiet sehr gut geeignet ist.	200 WE	8 ha
	C 4	Rheinbach-Kernstadt: diese Fläche befindet sich südlich der Kernstadt. Ausgehend von einer Sportanlage erstreckt sie sich in den Außenbereich südlich des Jugendwohnheims bis an den Eulenbach. In der räumlichen Nähe zur Sportanlage und zum Jugendwohnheim ist das Gebiet für Mehrfamilienhausbau geeignet, für die restliche Fläche ist Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Formen in attraktiver Ortsrandlage denkbar.	170 WE	6,8 ha
	C 5	Rheinbach-Kernstadt: südliche Erweiterung der Kernstadt in den Außenbereich - südlich der Straße Burgacker. Hier soll ein familienbezogenes Wohngebiet mit verschiedene Bautypen entstehen und so einen neuen südlichen Stadtrand bilden.	300 WE	12 ha
	C 6	Rheinbach-Oberdreers: die Fläche verlängert die vorhandene Bebauung an der nördlichen Seite der Bundesstraße und schafft zusammen mit der Fläche 2 einen neuen nordöstlichen Ortsrand. Hier ist voraussichtlich eine nur einreihige Bebauung möglich, auch als Mehrfamilienhäuser.	28 WE	1,1 ha
	C 7	Rheinbach-Oberdreers: Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Straße Mausmaar und der Straße Loocher Weg im Süden von Oberdreers. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Locher Wegs liegt der Oberdreeres Sportplatz. Die Erschließung der Fläche kann über den Locher Weg im Westen und über eine Verlängerung der Straße greesgraben im Westen geschaffen werden. Das Gebiet eignet sich für familienbezogenes Wohnen.	68 WE	2,8 ha
	C 8	Rheinbach-Merzbach: der Bereich liegt im nördlichen Teil von Merzbach und grenzt direkt an das Waldgebiet an. Die Fläche wird bereits von drei Strßen durchzogen, so dass die Erschließung gesichert ist. Der nordöstliche Teilbereich liegt an direkten Zufahrtsstraße nach Merzbach und ist entsprechend verkehrsbelastet. Kindertagesstätten und Grundschule sind im Ortsteil vorhanden, so dass diese Fläche für familienbezogenes Wohnen geeignet ist.	25 WE	1 ha
	C 9	Rheinbach-Merzbach: im südwestlichen Bereich des Ortsteils Merzbach liegt diese Fläche und bildet einen neue Ortsrandarrondierung. Sie kann über die Schlebacher Straße und/oder eine Verlängerung der Barkingstraße erschlossen werden. Kindertagesstätten und Grundschule sind im Ortsteil vorhanden, so dass diese Fläche für familienbezogenes Wohnen im Grünen geeignet ist.	36 WE	1,5 ha
	C 10	Rheinbach-Irlenbusch: diese Fläche schafft eine Verbindung zwischen den Ortsteilen Irlenbusch und Neukirchen und kann Zug um Zug bebaut werden. Eine Erschließung ist durch die vier umliegenden Straßenzüge möglich. Damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt, ist hier ausschließlich von Einfamilienhausbau auszugehen. Ein ortsverträglicher Zuwachs von Wohneinheiten kann hier sukzessive erfolgen, um die vorhandene Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Grundschule zu stützen.	54 WE	2,2 ha
	C 11	Rheinbach-Wormersdorf: Die Fläche liegt im nord-östlichen Bereich von Wormersdorf in Nähe zur Autobahn. Im Juli 2018 wurden die Arbeiten zur Lärmschutzwand bei Wormersdorf aufgenommen, um den Ortsteil von Lärm zu entlasten. Dadurch entstehen in diesem Ortsrandbereich zusätzliche Flächen, die für familienbezogenes Wohnen geeignet sind.	140 WE	5,6 ha
	C 12	Rheinbach-Wormersdorf: auch diese Flächen werden von dem Bau der über 500m langen Lärmschutzwand ab juli 2018 profitieren und lassen unter Einbeziehung der vorhandene Streubebauung die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhausbau möglich werden. Für den südlichen Teil dieser Fläche wird ein städtischer Rahmenplan betreffend die Ansiedlung eines Vollsortimenters erstellt.	135 WE	5,4 ha
	C 13	Rheinbach-Flerzheim: diese Fläche liegt westlich der neuen Einfamilienhausbebauung an den Straßen Maria-Schmelz-Weg und Nußbaumstraße. Diese Erweiterung des Ortsteils stützt die Infrastruktur wie Kindertagesstätte und Grundschule.	92 WE	3,7 ha
	C 14	Rheinbach-Flerzheim: diese Fläche liegt östlich der Heisterbacherstraße und stellt eine Entwicklung in den Außenbereich dar. Hier ist eine eine einreihige Bebauung mit Einfamilienhäusern planbar. Diese Erweiterung des Ortsteils stützt die Infrastruktur wie Kindertagesstätte und Grundschule.	102 WE	4,1 ha



## Anlage: Langfristige Flächenentwicklung

[D] 3. Priorität	D1	Rheinbach-Kernstadt: Fläche im südlichen Stadtgebiet parallel zum Eichendorffweg. Erschließung kann über eine Verlängerung des Stifterwegs bzw. ggfs. über die Straßen Eichendorffweg und Uhlandweg erfolgen. Das Gebiet eignet sich für einen einreihigen Einfamilienhausbau in attraktiver Ortsrandlage mit Anschluß an den vorhandenen Grünzug.	35 WE	1,4 ha
	D2	Rheinbach-Kernstadt: süd-östliche Erweiterung der Kernstadt in den Außenbereich und dadurch Bildung eines neuen südöstlichen Stadtrands.	496 WE	20 ha
	D3	Rheinbach-Oberdrees: westliche Erweiterung des Stadtteils und Arrondierung des Ortsrands zwischen der Bebauung B 266/Landgraben und der neuen Baufläche an der Frankenstraße	75 WE	3 ha
	D4	Rheinbach-Oberdrees: südliche Erweiterung des Stadtteils als Verlängerung der heutigen Bebauung am Locher Weg	48 WE	1,9 ha
	D5	Rheinbach-Merzbach: durch eine Ausdehnung dieses Bereichs im Ortsteil Merzbach wird eine Verbindung zum Ortsteil Schlebach geknüpft. Diese Flächen werden heute noch landwirtschaftlich genutzt - durch eine Bebauung kann hier eine neue Ortskante für die Ortschaften Merzbach und Schlebach geschaffen werden.	90 WE	3,6 ha
	D6	Rheinbach-Wormersdorf: mit dieser Fläche kann ein neuer Ortrand im nördlichen Bereich von Wormersdorf geschaffen werden. Der Bereich erstreckt sich von der heutigen Bebauung bis zur Straße Klein-Altendorf (Unterführung der Autobahn). Eine Bedingung für die Realisierung ist die Verlängerung der aktuell im Bau befindlichen Lärmschutzwand.	127 WE	5,1 ha
	D7	Rheinbach-Wormersdorf: dieser Bereich bildet im nordöstlichen Teil Wormersdorfs einen neuen Ortsrand und bildet eine Verbindung zu Flächen, die in früheren Prioritäten liegen.	55 WE	2,2 ha
	D8	Rheinbach-Wormersdorf: in diesem Bereich ist der Lückenschluss zwischen dem geplanten Standort eines Vollsortimenters und der bereits bestehenden Bebauung entlang der Iplendorfer Straße vorgesehen.	110 WE	4,4 ha
	D9	Rheinbach-Wormersdorf: diese rechteckige Fläche liegt hinter den Straßen Beierweg und Floßstraße und ist als familienbezogenes Wohngebiet geeignet.	137 WE	5,5 ha
	D10	Rheinbach-Flerzheim: im Bereich der Straßen L 113/Bonner Straße und Im Mainzer Tal liegt die Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils und schließt die heutige landwirtschaftliche Bebauung mit ein.	55 WE	2,8 ha