

Handlungskonzept Wohnen

Stadt Rheinbach

12. November 2019

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Agenda

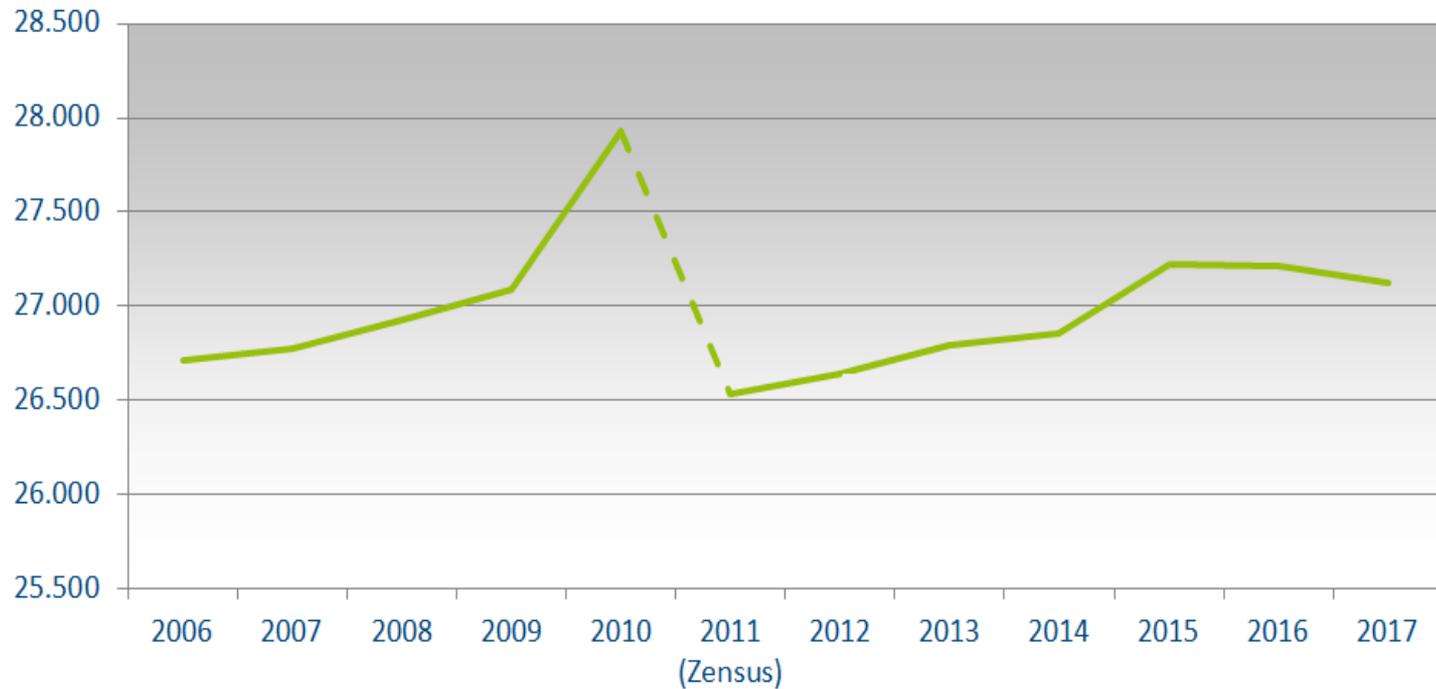
Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rheinbach

Absolute Zahlen zwischen den Jahren 2006 und 2017

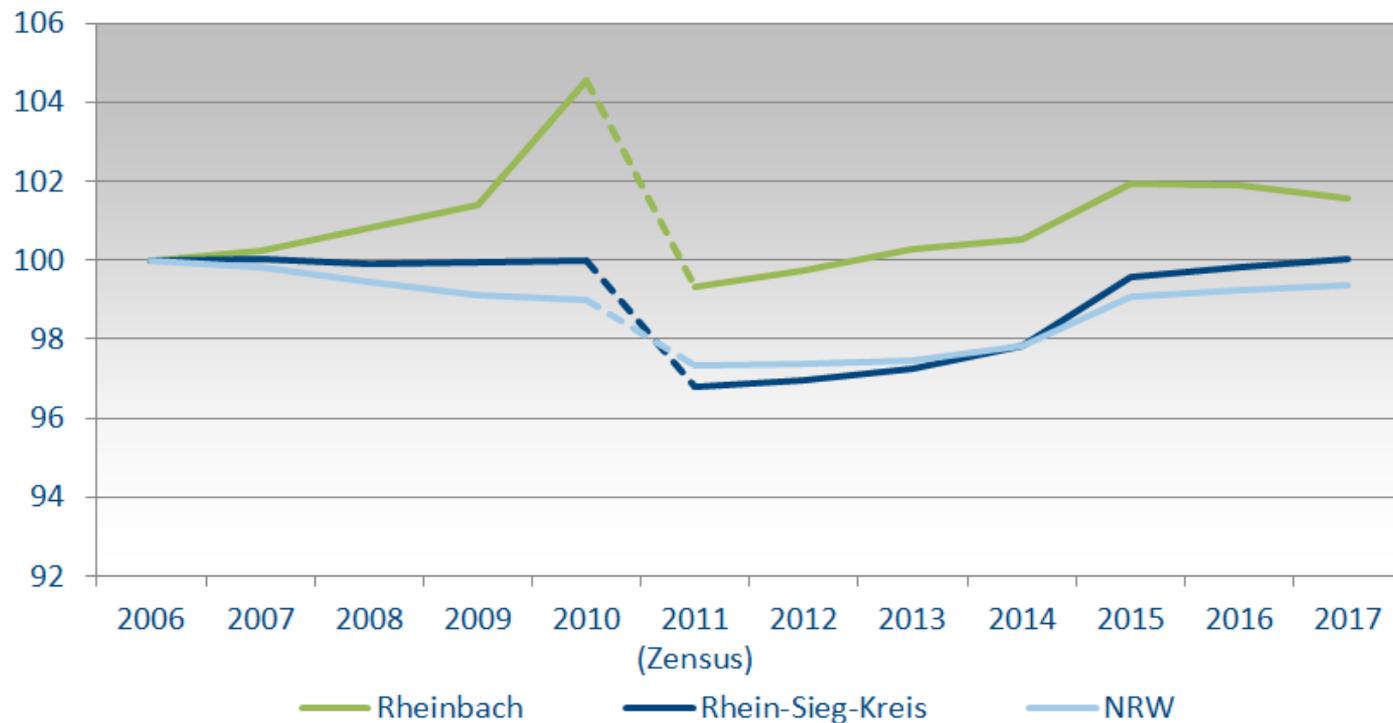


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rheinbach

Im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW in %

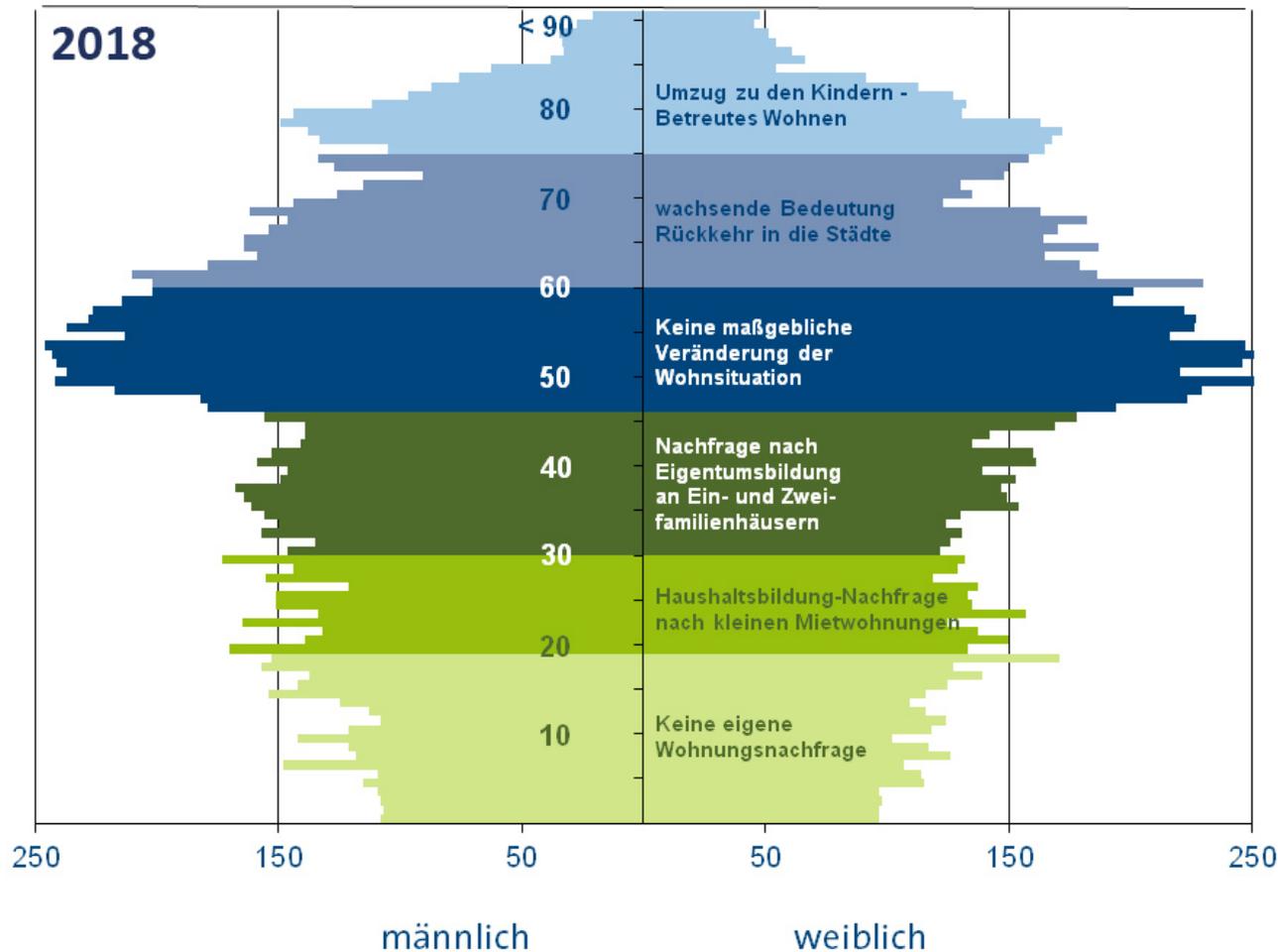


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Bevölkerungsaufbau in der Stadt Rheinbach

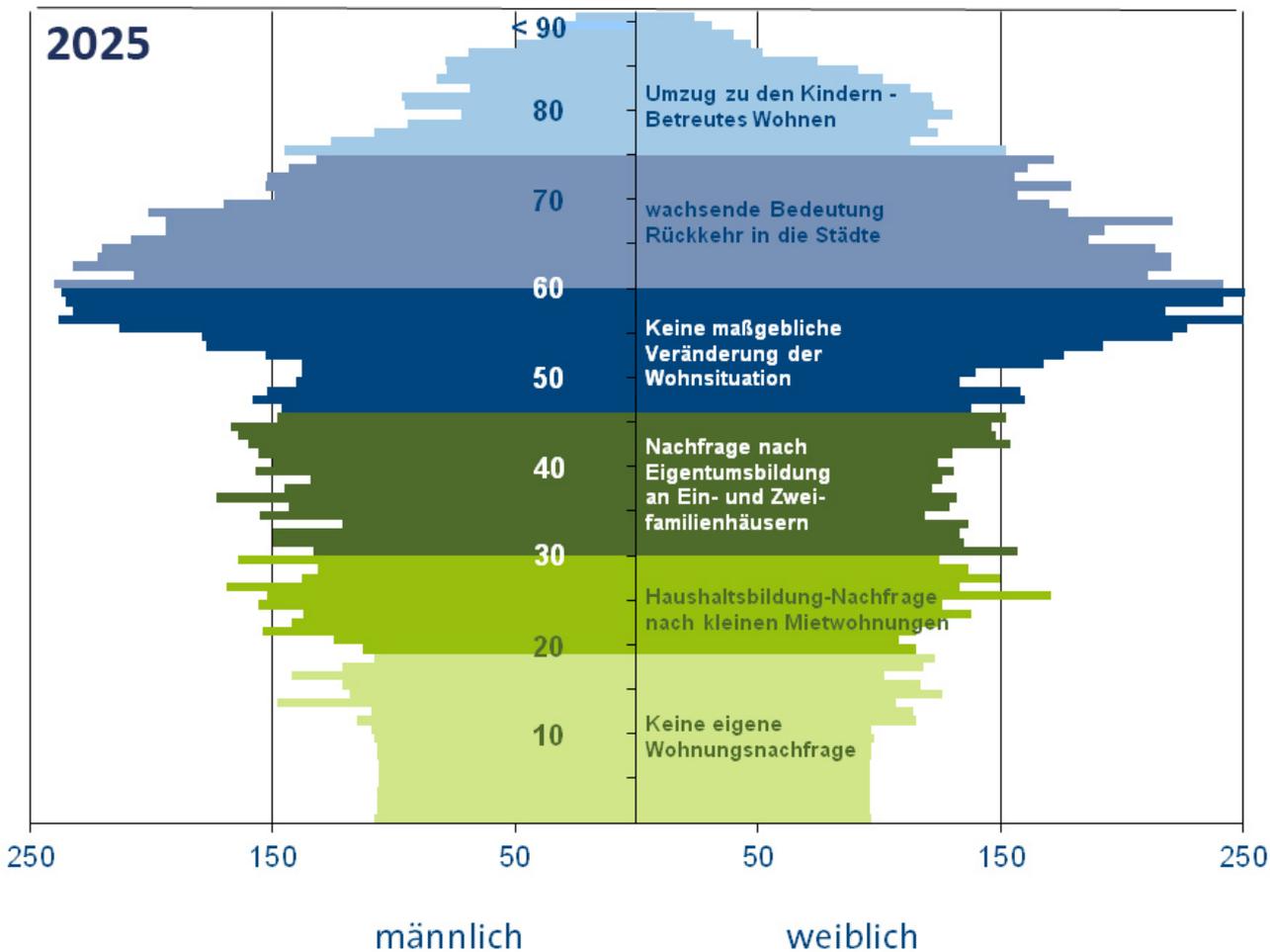
Zuordnung zur Wohnungsnachfrage





Bevölkerungsaufbau in der Stadt Rheinbach

Zuordnung zur Wohnungsnachfrage

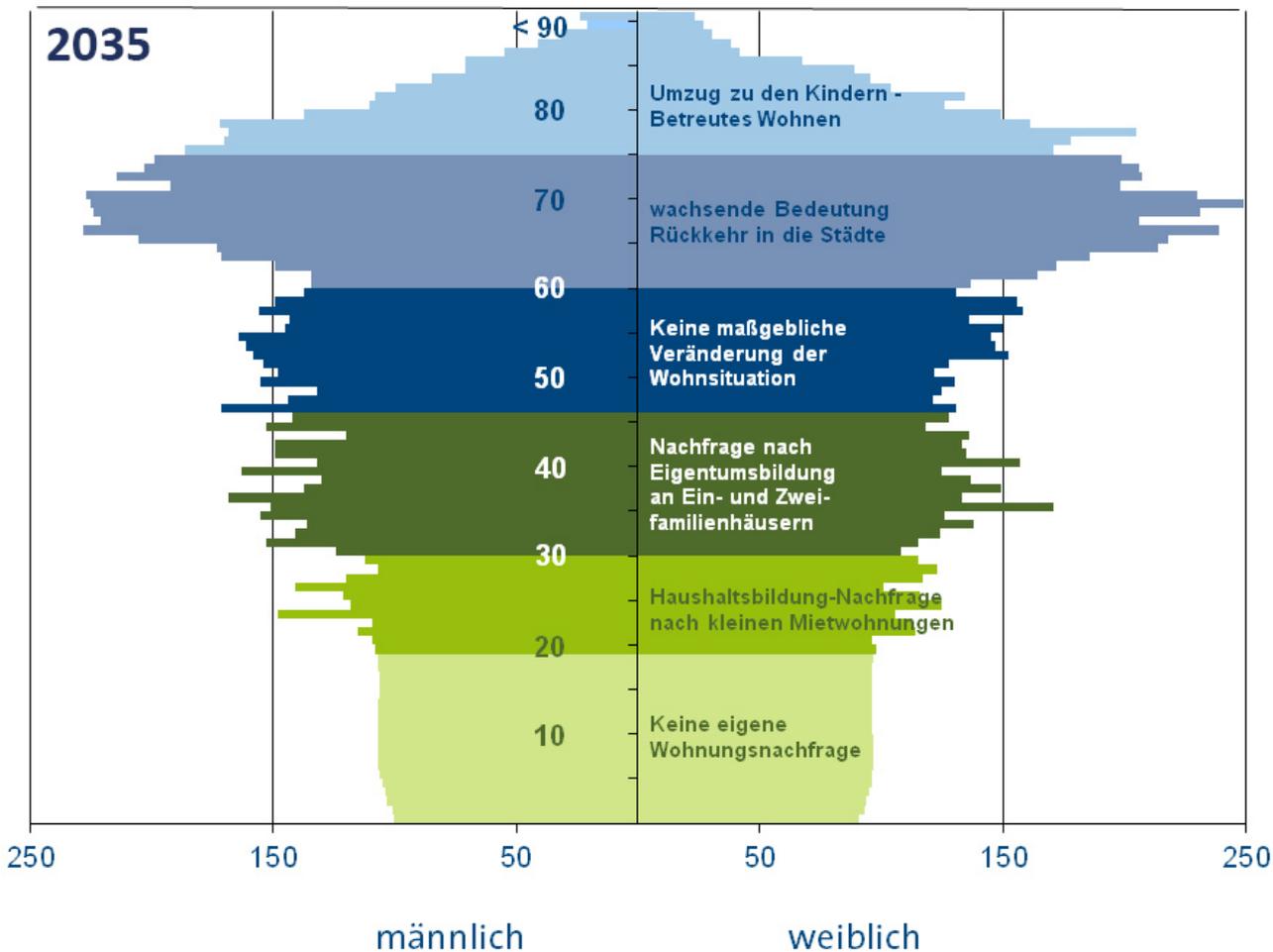


Quelle: Stadt Rheinbach,
Darstellung und Berechnung:
Stadt- und Regionalplanung Dr.
Jansen GmbH



Bevölkerungsaufbau in der Stadt Rheinbach

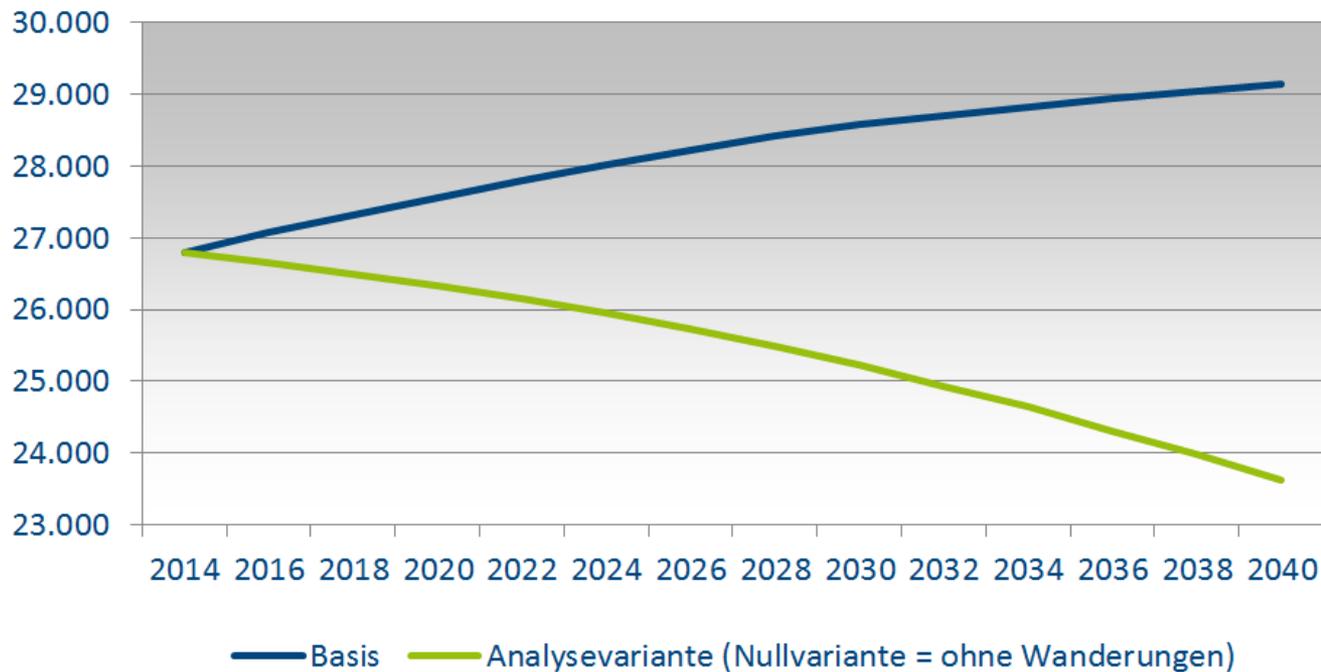
Zuordnung zur Wohnungsnachfrage





Bevölkerungsprognose für die Stadt Rheinbach

Basis- und Analysevariante (erstes Prognosejahr 2014)



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



Agenda

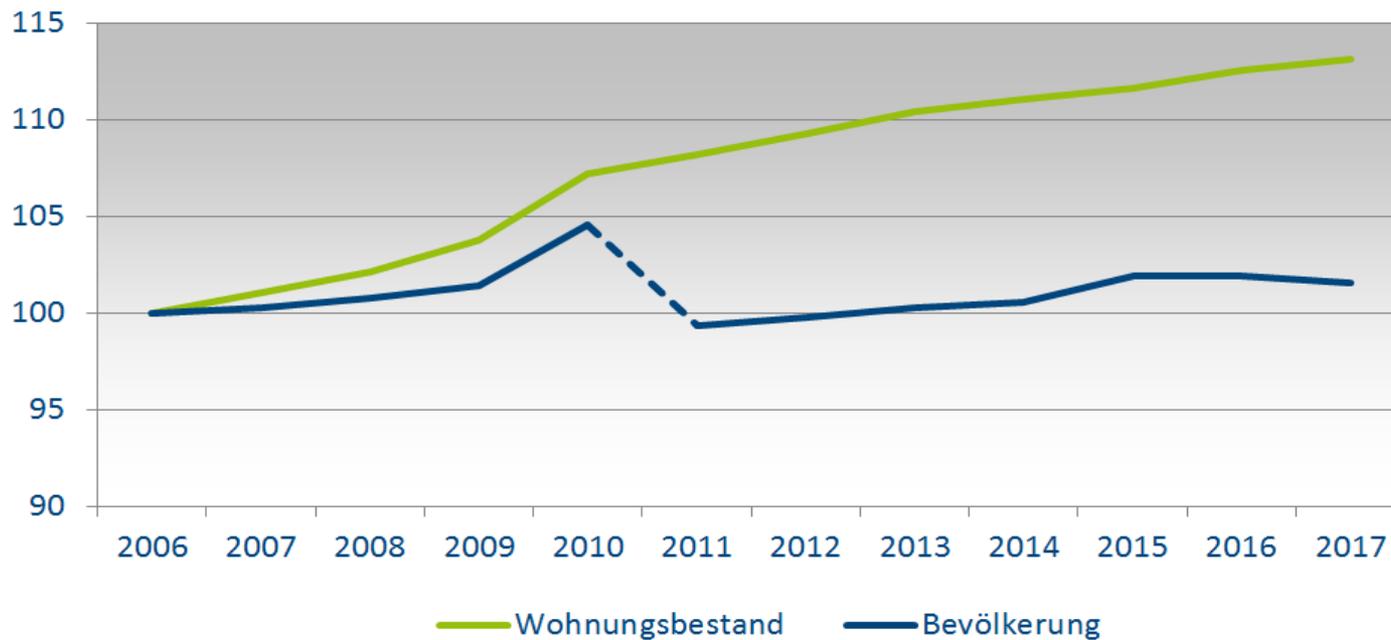
Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Entwicklung der Wohnungs- und Einwohnerzahl

Zwischen den Jahren 2006 und 2017 in %

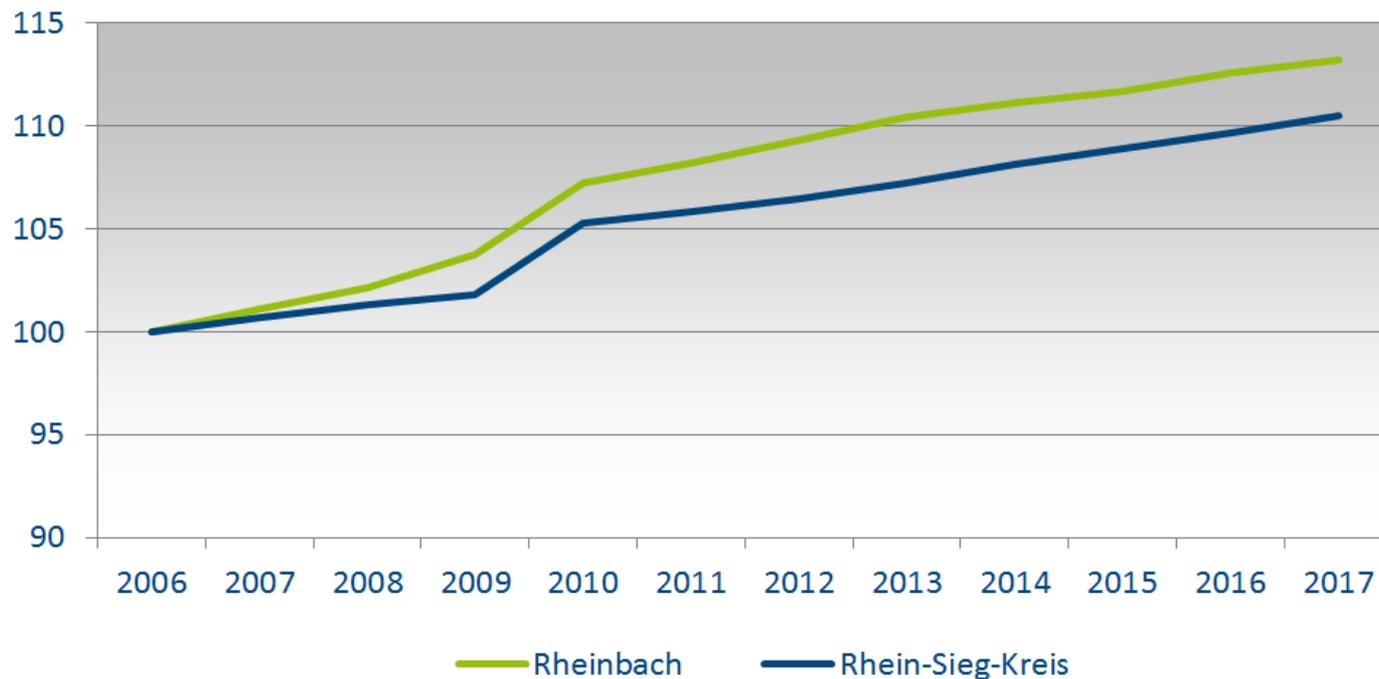


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Entwicklung des Wohnungsbestands

Im Vergleich Rheinbach mit dem Rhein-Sieg-Kreis in %

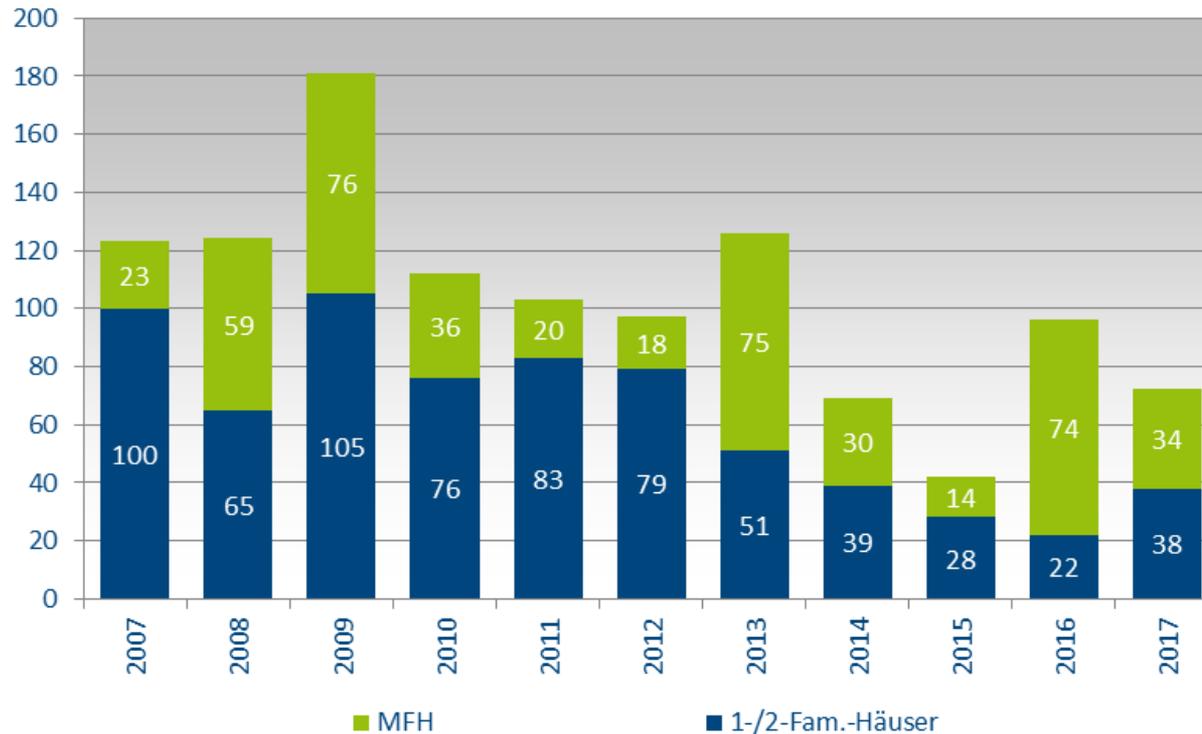


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Baufertigstellungen an Wohnungen 2017

Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in absoluten Zahlen

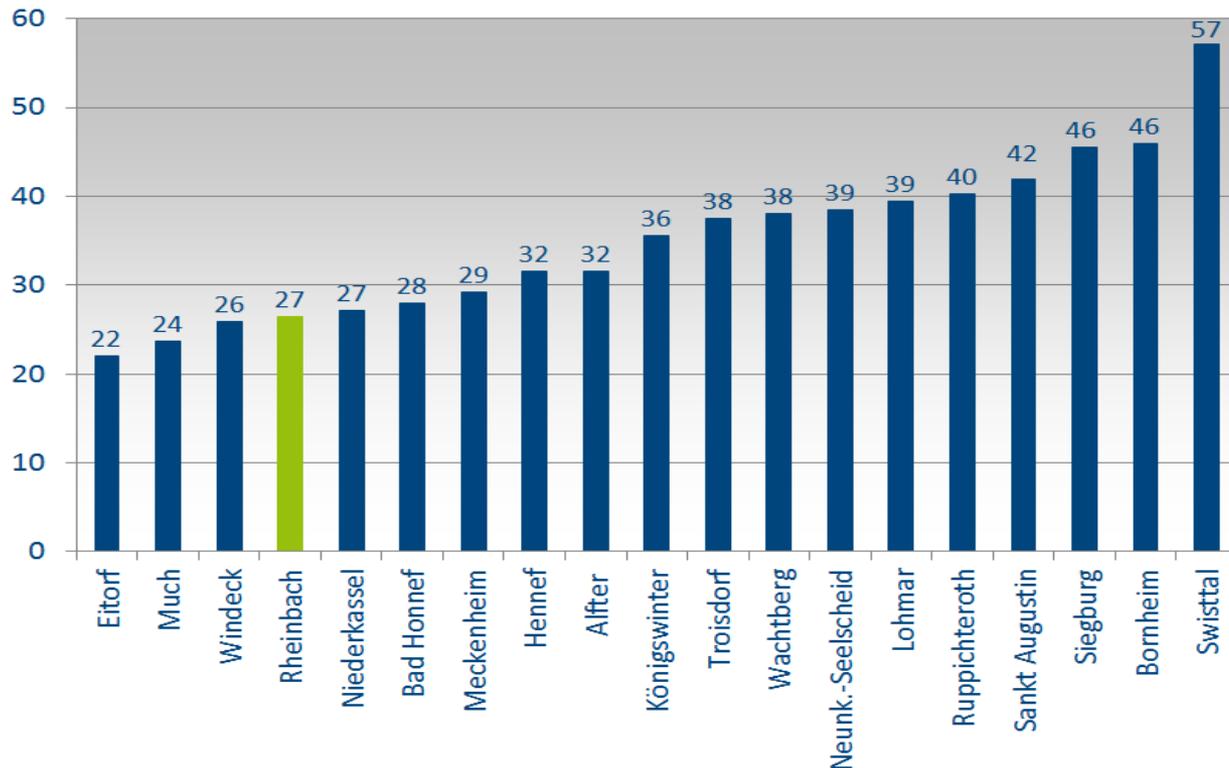


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

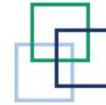


Baufertigstellungen an Wohnungen 2017

Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser je 10.000 Einwohner



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



Wohnungsbedarfsberechnung bis 2035

Der Gesamtbedarf an Wohnungen setzt sich zusammen aus:

- Differenz aus der Haushaltszahl im Prognosejahr und der Haushaltszahl im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf
- Für den Ersatzbedarf wird ein Wert von 0,2 % p. a. angesetzt
- Als Fluktuationsreserve wird ein Wert von 1 % bis 3 % des Bestands angesetzt



Wohnungsbedarfsberechnung bis 2035

Auf Basis der in der Landesplanung verankerten Berechnungsmethode werden in der Stadt Rheinbach bis zum Jahr 2035 benötigt:

ca. 2.080 neue Wohneinheiten

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 auf:

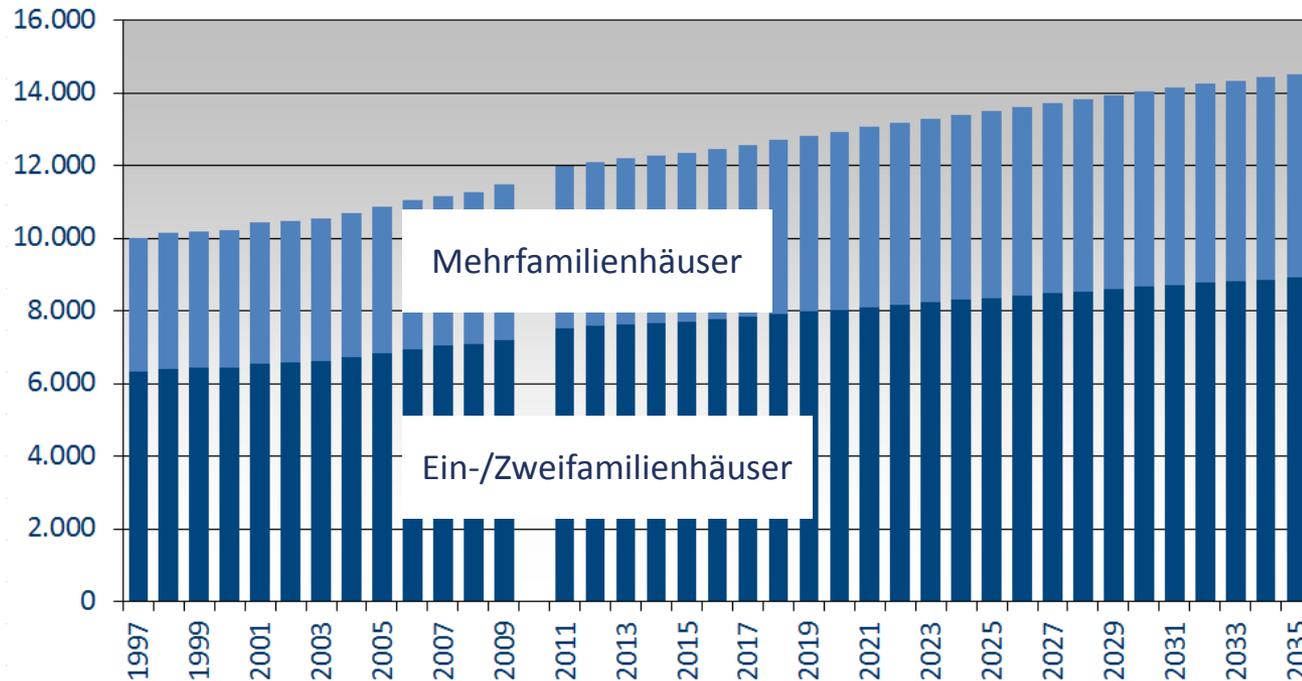
ca. 1.160 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau

ca. 920 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau



Wohnungsbedarfsprognose

Wohneinheiten nach Kategorien bis zum Jahr 2035



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anzahl der bei der Stadt Rheinbach gemeldeten Wohnungssuchenden

- 81 Bewerbungen, davon 63 Haushalte von Nicht-Geflüchteten und 18 Haushalte von Flüchtlingen (Stand: Juni 2019)
- Alleinlebende stellen mit 50 % die Hälfte der Antragsteller
- Insgesamt liegen den Bewerbungen 179 wohnungssuchende Personen zugrunde, davon 41 Flüchtlinge



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Rheinbach

Zwischen Jahren 2019 und 2035 werden planmäßig 106 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen. Der Bestand wird dabei ohne den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen von derzeit 311 auf 205 Wohnungen im Jahr 2035 sinken

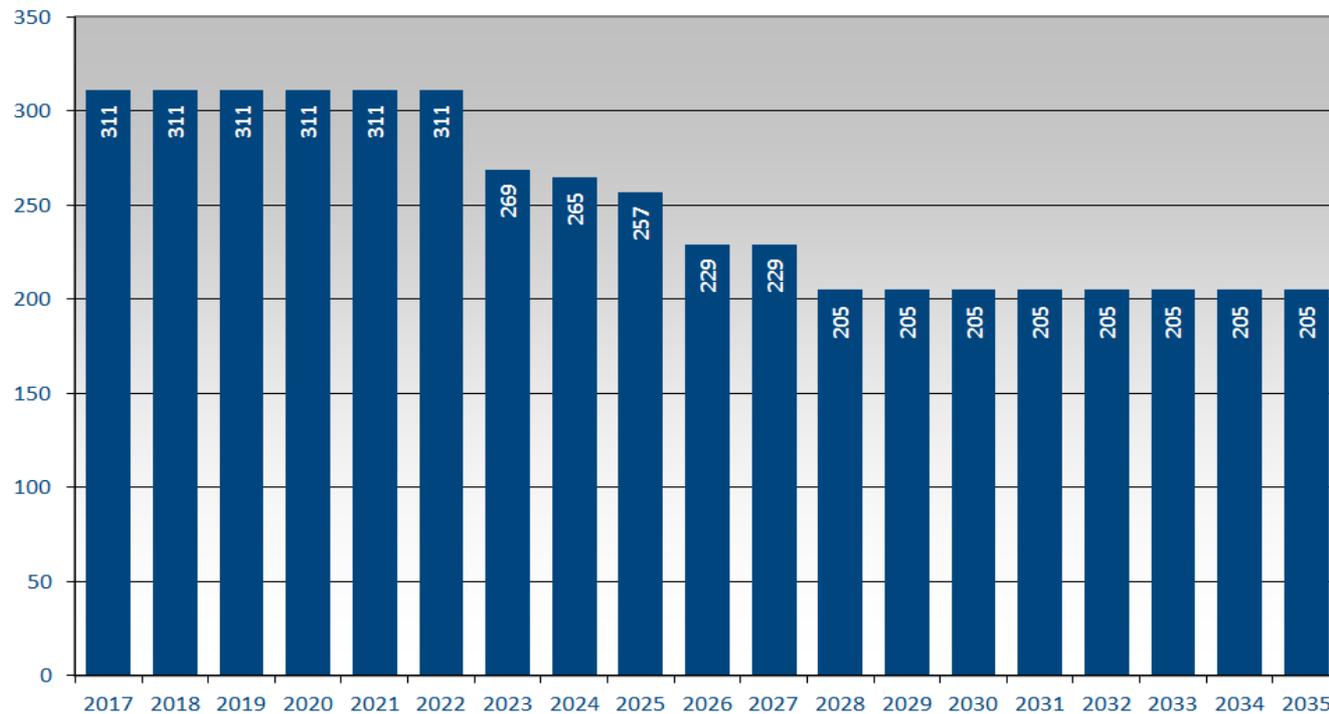
Wie die folgende Abbildung deutlich macht, ist der Bindungsauslauf zeitlich ungleichmäßig verteilt. Besonders hoch ist er mit 42 Wohnungen im Jahr 2023

Verteilt auf die Jahre zwischen 2019 und 2035 ergibt sich ein mittlerer jährlicher Verlust von etwas mehr als sechs Wohneinheiten



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bindungsauslauf von öffentlich geförderten Wohnungen bis 2035

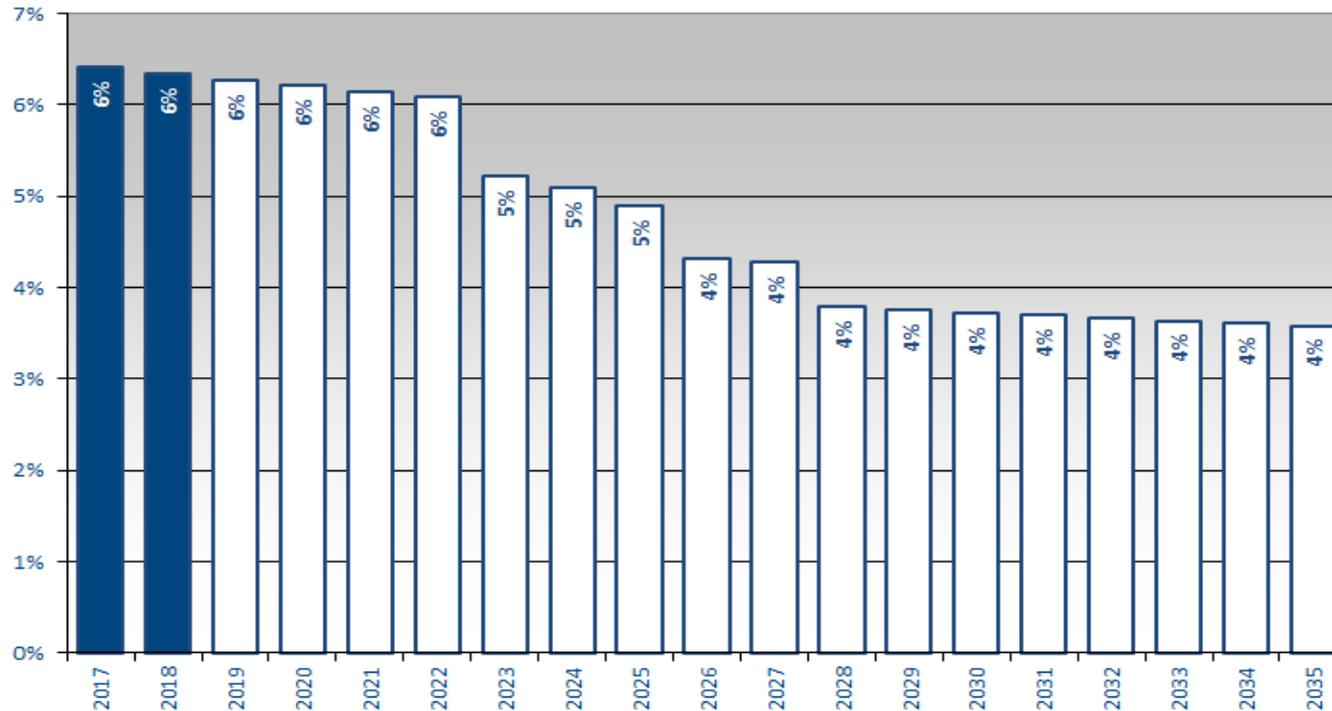


Quelle: Stadt Rheinbach, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anteil auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH – Bindungsauslauf ohne Neuherstellung von öffentlich geförderten Wohnungen



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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Stadt Rheinbach

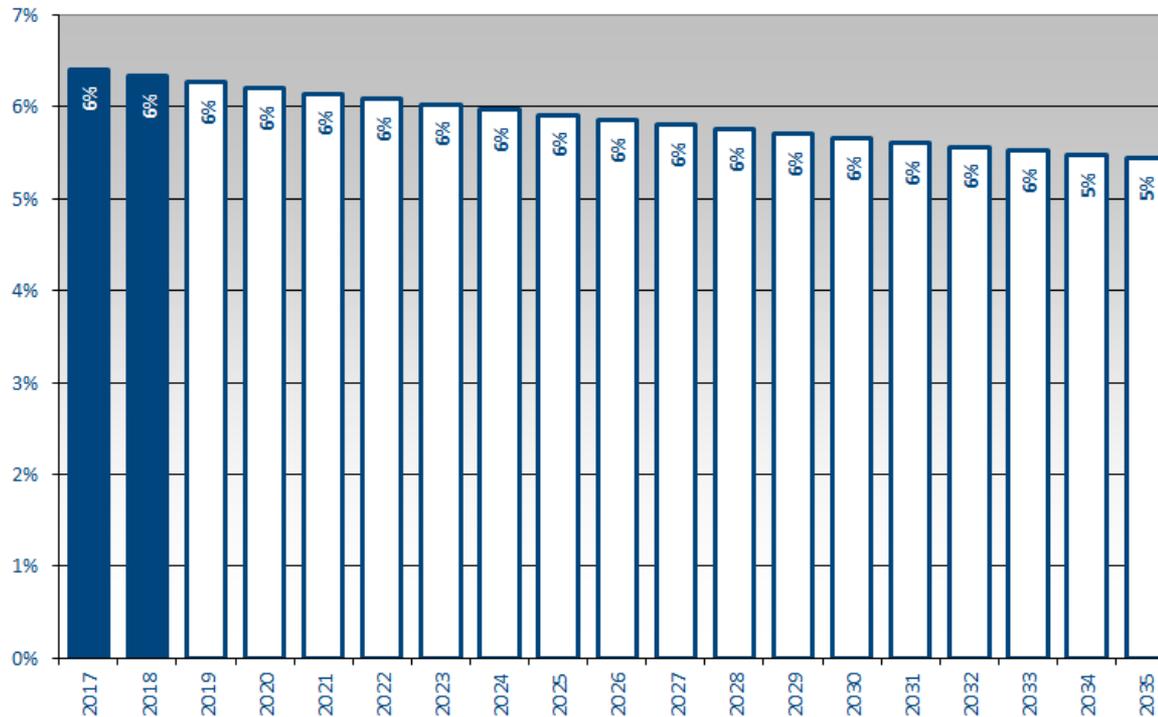
In Bezug auf den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an

Die einfachste Zielgröße besteht darin, den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auf dem derzeitigen absoluten Niveau zu halten



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anteil auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH –
Neuherstellung der öffentlich geförderten Wohnungen, deren Bindungen
auslaufen



106 WE bis 2035
6 WE/Jahr

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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

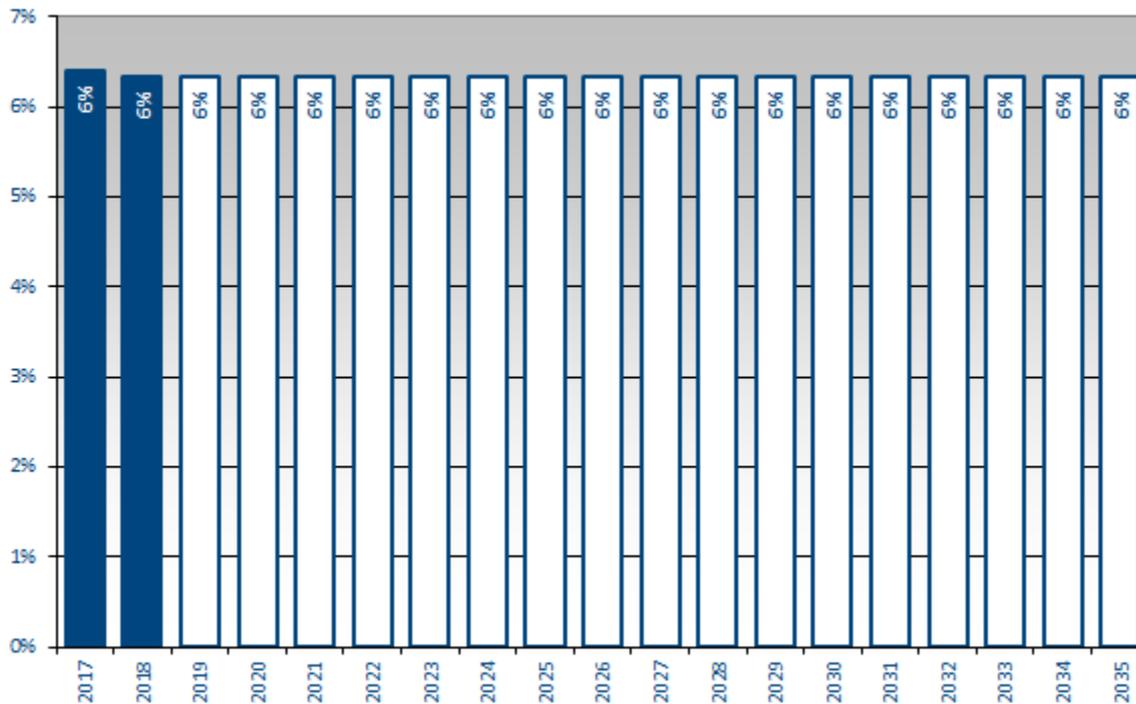
Stadt Rheinbach

Ein weiteres Ziel kann darin bestehen, den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen relativen Niveau von ca. 6 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu halten



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anteil auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH –
Erhalt des Anteils 2018



138 WE bis 2035
8 WE/Jahr

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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Stadt Rheinbach

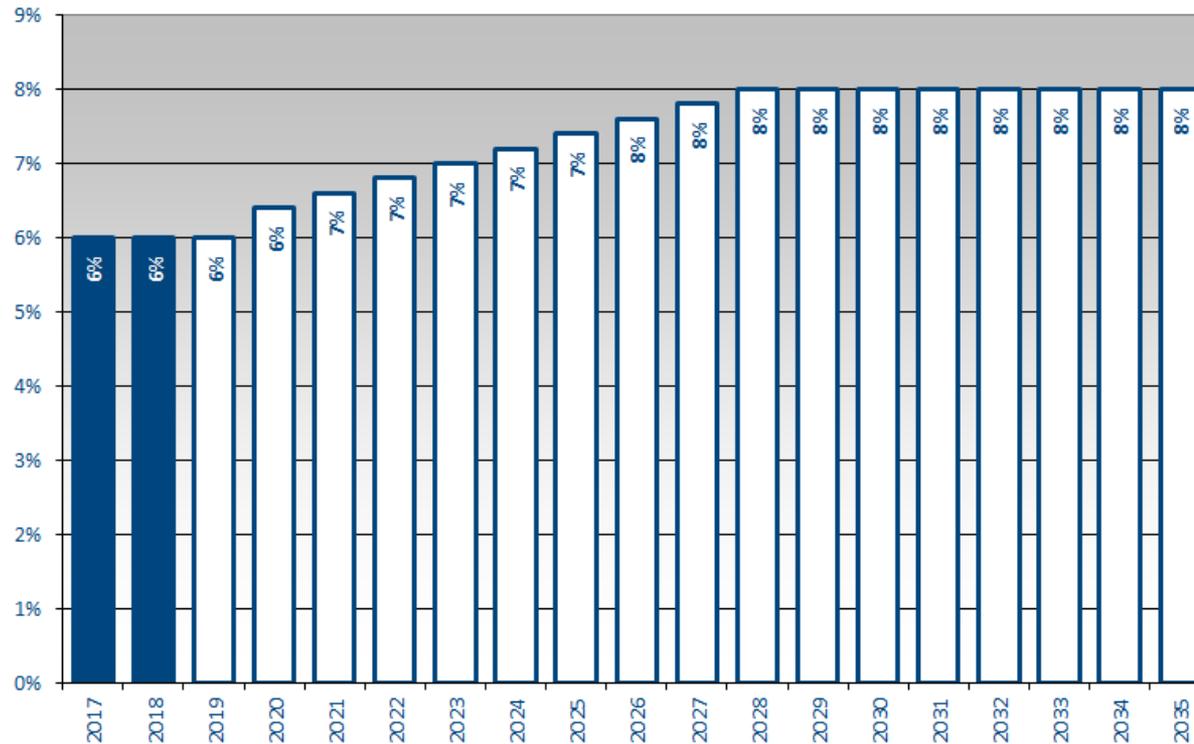
Aufgrund der zu erwartenden demografischen Verschiebungen in der Stadt Rheinbach und des Renteneintritts der sog. Babyboomer-Generation (Geburtsjahrgänge um das Jahr 1964) empfiehlt es sich, den Anteil der Sozialwohnungen mindestens auf den nordrhein-westfälischen Durchschnittswert von ca. 8 % zu bringen

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)



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anteil auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH –
Steigerung des Anteils auf 8 %



251 WE bis 2035
15 WE/Jahr

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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Stadt Rheinbach

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

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. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Vertreter der stärksten Altersgruppe (Babyboomer von Anfang der 1960er Jahre) bis 2030 zu Senioren werden. Das Verhältnis der Einzahler zu Rentenbeziehern wird dann ca. 1 : 1 sein



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Stadt Rheinbach

Unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik und der Herausforderung einer teilweise drohenden Altersarmut wird aus aktueller Sicht empfohlen, bis zum Jahr 2035 pro Jahr mindestens 15, besser 20 öffentlich geförderte Wohnungen neu zu errichten. Dieser Wert von 15 Wohnungen ist als absolute Untergrenze anzusehen



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Strategische Ziele der Stadtentwicklung

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



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

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:

- Pallotti-Areal: Bebauungsplan in Aufstellung. Ehemaliges Internats- und Schulgebäude, das nun einer Nachnutzung als gemischtes Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern und urbanen Einfamilienhäusern zugeführt wird
- Majolika-Areal: Bebauungsplan in Aufstellung. Durch die günstige Bahnhofsnähe mit Nähe zu sämtlichen Infrastruktureinrichtungen empfiehlt sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- Grabenstraße: unbefestigter Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, der sich ebenfalls als Wohnstandort für den Mehrfamilienhausbau eignet



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften

Eine ausreichende Baulandbereitstellung in den Ortschaften kann entweder über die Schließung von Baulücken oder über die Ausweisung von Neubauflächen für das Wohnen erfolgen

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

Wormersdorf und Oberdrees haben größeres Potenzial für eine Wohnbauentwicklung, z. B. Oberdrees im Rahmen des Programms „Bauland an der Schiene“

Grundsätzlich steht der Erhalt der gewachsenen, dörflich geprägten Strukturen sowie des jeweils spezifischen Charakters der Ortsteile im Vordergrund



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

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



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

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

Es 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



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Wenn das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern gleichwohl weiter erhöht werden soll (was aktuell noch erforderlich ist), sollten zentral gelegene seniorengerechte Wohnungen zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche errichtet werden

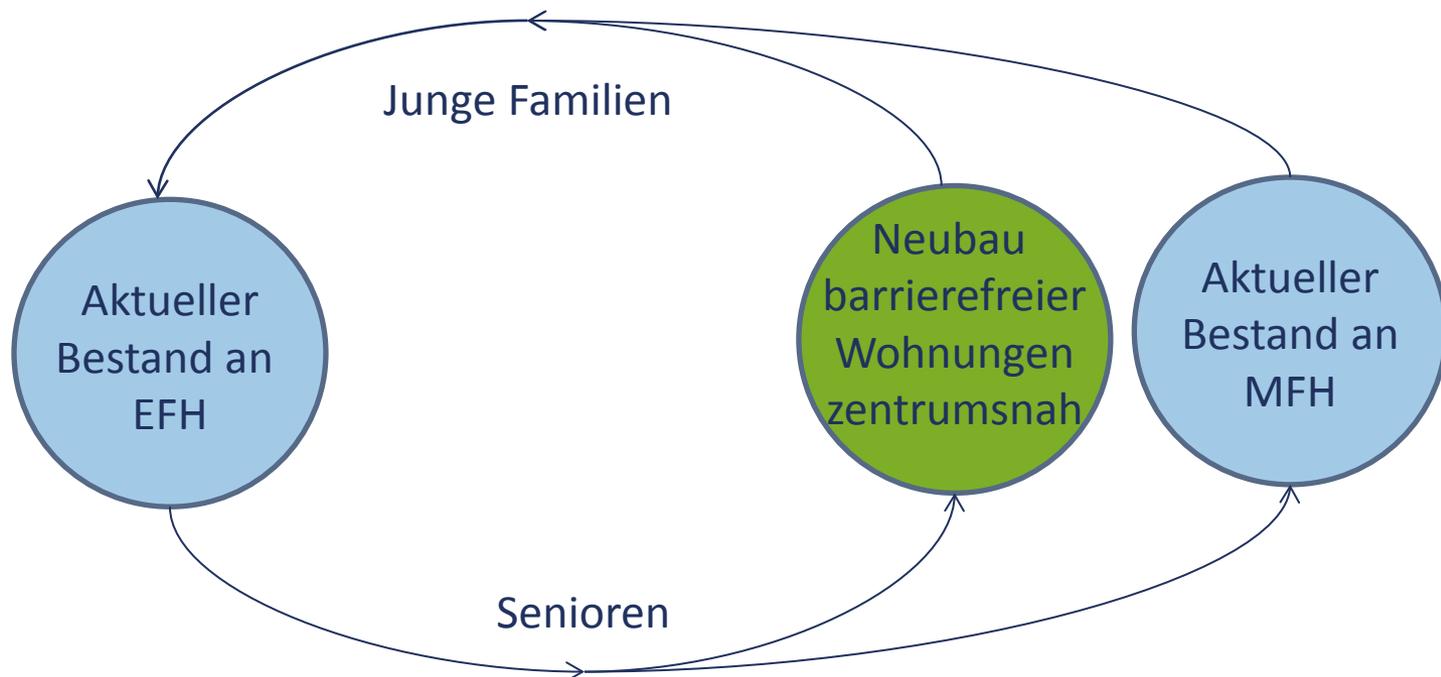
Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen

Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits frühzeitig ein Riegel vorgeschoben werden



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Bereitstellung von geeigneten Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung





Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Stabilisierung des Preisniveaus von Bauland

Zielführend ist es, wenn die Stadt Rheinbach als Akteur und Flächenentwickler in Erscheinung tritt, um das Preisniveau von Bauland zu 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



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Forcierung des Wiederverkaufs und Sanierung von Bestandsimmobilien

Hof- und Fassadenprogramm

Private Immobilieneigentümer können bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt werden

„Jung kauft Alt“

Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilen fachkundig abschätzen zu lassen, kann die Stadt Rheinbach die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern. Dieses Instrument sollte zunächst in einem Stadtteil beispielhaft eingesetzt werden



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Berücksichtigung von techn. Infrastruktur sowie anderer vorhandener Infrastruktur (Schule, KiTa, ÖPNV) bei Baulandausweisung

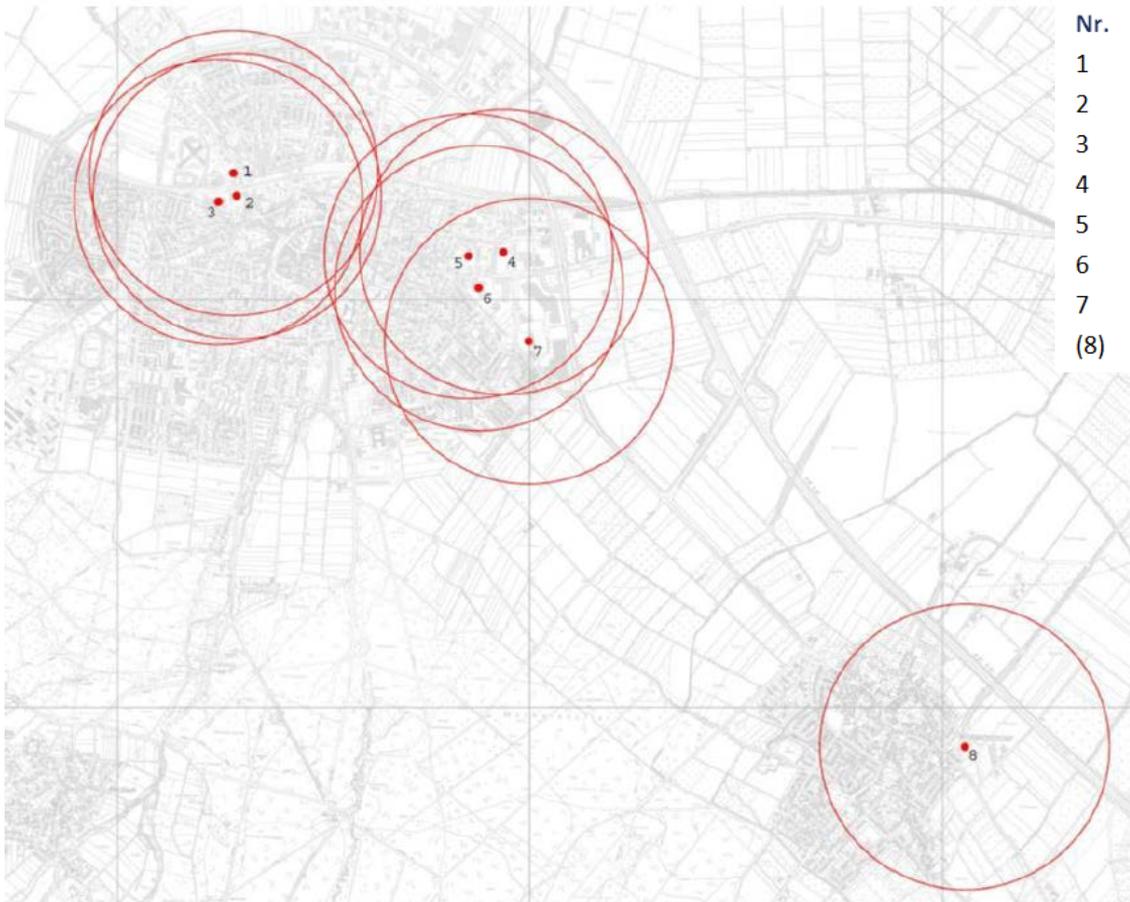
Das Angebot an Versorgungsstrukturen und/oder die Integration einer neuen Siedlung in das bestehende Stadtgefüge sind maßgebliche Kriterien für die Nachfrageseite

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



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien



Nr.	Name	Straße
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

- Supermarkt
- Einzugsbereich 700 m



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

Erhaltung der Ortsteilzentren mit ihrem speziellen Charakter

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)

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.)



Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien

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. 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 z. B. durch eine attraktive Stadtmöblierung oder Pflanzung von Straßenbäumen



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung

in Oberdrees und in der Kernstadt



Durch den am 30.09.2019 gefassten Aufstellungsbeschluss befindet sich das Pallotti-Areal mit 240 WE ebenfalls in der aktuellen Entwicklung



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Aktueller Bevölkerungsstand und -prognose für die Stadt Rheinbach
- Wohnungsmarktanalyse und -prognose
- Aktueller Bestand und Prognose für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Ziele der Stadt Rheinbach und Instrumentarien zur Umsetzung
- Handlungsfeld: Aktuelle Neubauentwicklung
- Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung



Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Priorisierung der Flächen

- Kurzfristige Entwicklung bis ca. 2025
- Mittelfristige Entwicklung bis ca. 2030
- Langfristige Entwicklung ab ca. Jahr 2030

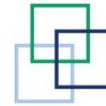


Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Kurzfristige Entwicklung 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 den barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen. In dieser Phase sind derzeit 512* zukünftige Wohneinheiten verortet

*das Pallotti-Areal befindet sich inzwischen in der aktuellen Entwicklung



Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Kurzfristige Flächenentwicklung bis ca. 2025 – Kernstadt Rheinbach



Durch den am 30.09.2019 gefassten Aufstellungsbeschluss befindet sich das Pallotti-Areal mit 240 WE nun ebenfalls in der aktuellen Entwicklung



Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Kurzfristige Flächenentwicklung bis ca. 2025 – Wormersdorf





Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Kurzfristige Flächenentwicklung bis ca. 2025 – Oberdrees





Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Mittelfristige Entwicklung bis ca. 2030

In der mittelfristigen Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 sind zunächst insgesamt ca. 1.650 Wohneinheiten geführt

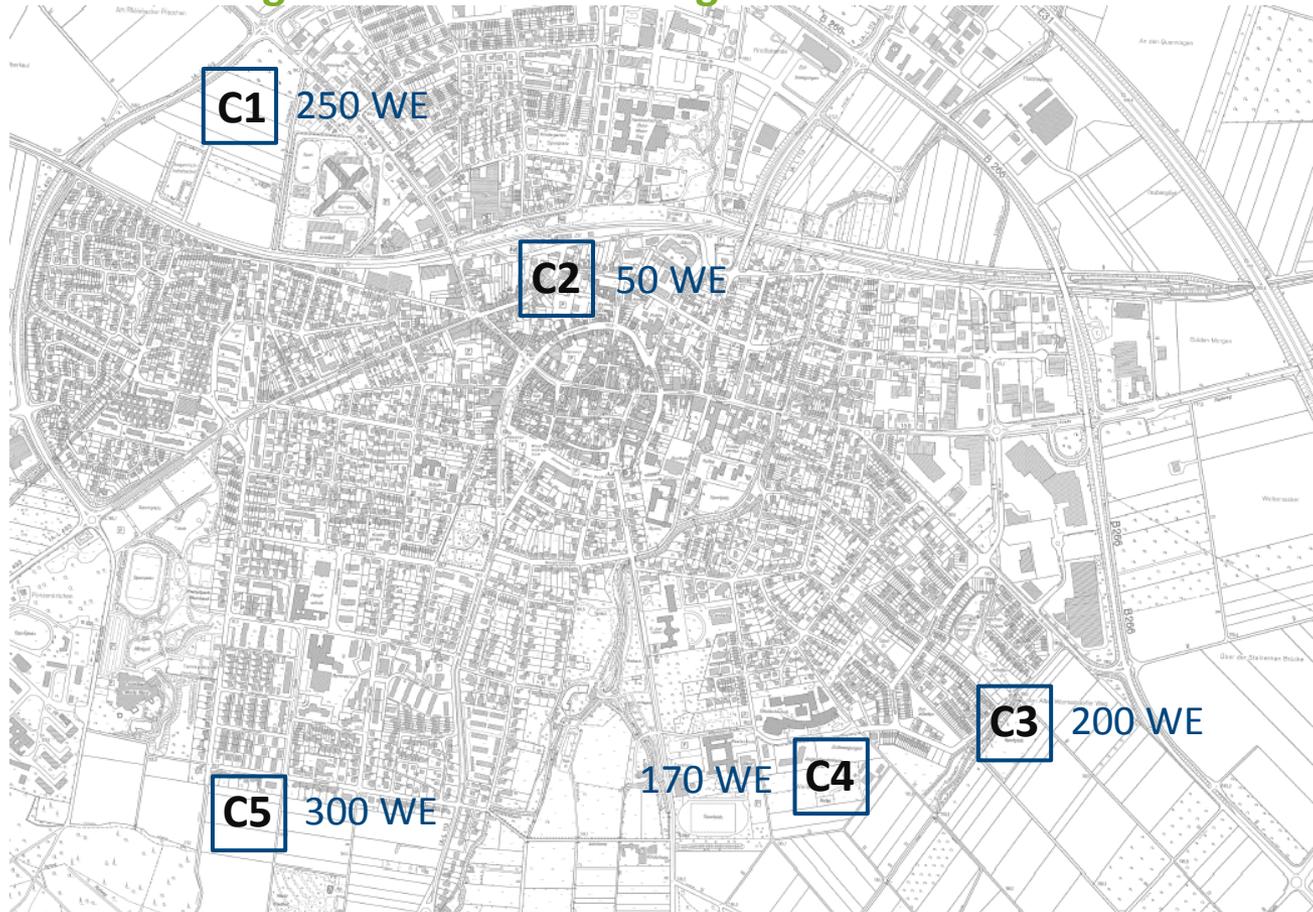
Hintergrund ist, dass sich die Bau- und Belegungsphasen der Flächen

1. Priorität über einen längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen mit 2. Priorität hineinreichen werden, genau wie die Flächen 2. Priorität voraussichtlich in den Zeitraum der Entwicklungen mit 3. Priorität hineinreichen werden



Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030 – Kernstadt Rheinbach

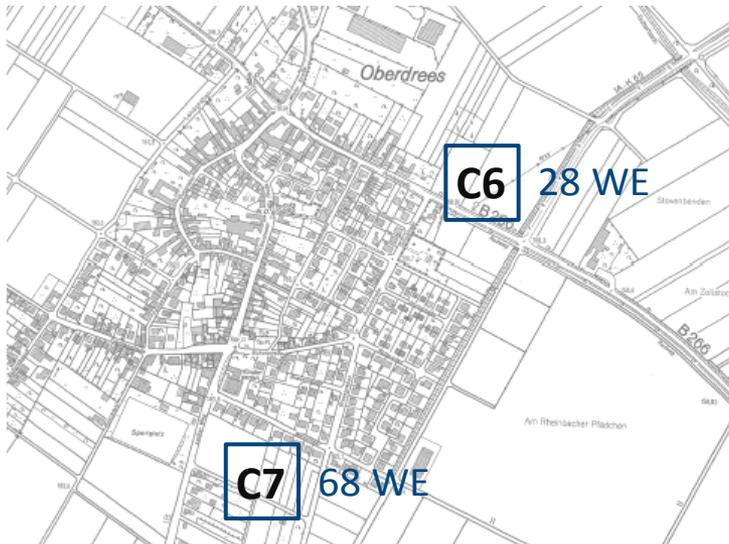




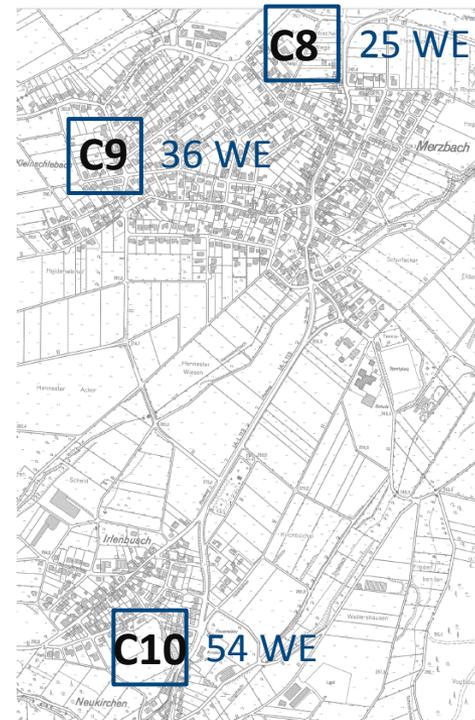
Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030

Oberdrees



Merzbach und Neukirchen

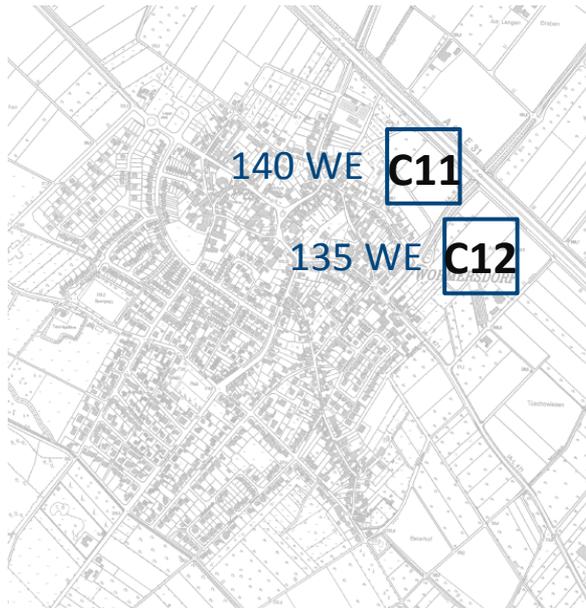




Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Mittelfristige Flächenentwicklung bis ca. 2030

Wormersdorf



Flerzheim





Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Langfristige Entwicklung ab ca. 2030

Flächen für ca. 1.230 Wohneinheiten in der langfristigen Reserve dienen auch als Alternativplanung, der Bedarfsdeckung im Sinne eines „Back up“, falls Flächen der Priorität 1 und/oder Priorität 2 nicht zum Zuge kommen. In diesem Kontext können und sollen insbesondere die Flächen südöstlich der Kernstadt zum Tragen kommen

Insgesamt ist davon auszugehen, dass maximal 50 % der dargestellten Wohneinheiten eine realistische Entwicklungsoption haben. Gleichwohl ist dieser „Puffer“ erforderlich, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können



Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030 – Kernstadt Rheinbach





Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030 – Ortslagen

Oberdrees



Merzbach

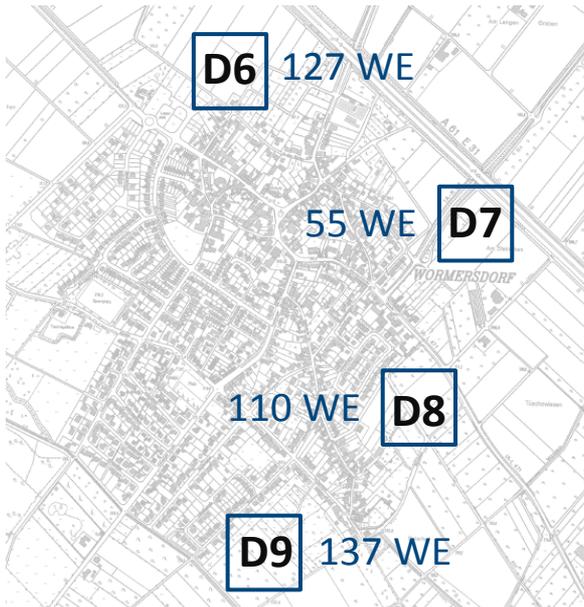




Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Langfristige Flächenentwicklung ab ca. 2030 – Ortslagen

Wormersdorf



Flerzheim





Handlungsfeld: Künftige Flächenentwicklung

Zusammenfassende Darstellung

Die dargestellten Zeitkorridore bedingen eine Zunahme an Wohneinheiten, die 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



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**