

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0405**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

**Betreff:** Städtisches Wohnbauflächenmonitoring  
hier: Bericht über die Wohnbauflächenentwicklung 2020-2022

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nimmt den Bericht über das Wohnbauflächenmonitoring für die Jahre 2020-22 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Kommunale Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf fortzuschreiben.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Die Kosten für die Fortschreibung des Kommunale Handlungskonzept Wohnen belaufen sich auf ca. 25.000 €– 30.000 €.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: entfällt

**Sachdarstellung:**

Das Wohnbauflächenmonitoring beobachtet die Entwicklung der Wohnbaulandentwicklung und der verbleibenden Flächenreserve im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Es ist die Grundlage für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Auf der Basis einer Bevölkerungs- und Bedarfsprognose ist der Flächenbedarf abgeschätzt und abgewogen worden und im Flächennutzungsplan zuletzt bei der Neuaufstellung 2015 konkret in geeigneten Flächen verortet worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 12.11.2015 hinsichtlich der Prognoseunsicherheiten dafür ausgesprochen, einen eher 10- als

15jährigen Planungshorizont im Sinne eines „Fahren auf Sicht“ in den Fokus zu nehmen, verbunden mit einem regelmäßigen Wohnbauflächenmonitoring, um Abweichungen von der erwarteten Entwicklung frühzeitig zu erkennen und entsprechend steuernd eingreifen zu können. In diesem Sinne hat der Stadtentwicklungsausschuss in dieser Sitzung folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, jährlich einen Bericht zur Einwohnerzahl, Wohnbauflächenentwicklung, dem Wohnbedarf anhand der Kenngrößen des Bauordnungsamtes (Bauanträge, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) sowie der Kenngrößen des Sozialamtes zur sozialen Wohnraumversorgung vorzulegen.“*

Aufgrund des nicht unerheblichen Aufwands der zeichnerischen Erfassung in den einzelnen erhobenen Kategorien und der erhöhten Aussagekraft der Darstellung von Zeitreihen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 03.02.2021 beschlossen, dass die Verwaltung den Bericht zur Wohnbauflächenentwicklung nur alle zwei bis drei Jahre zu erarbeiten und vorzustellen hat. Aufgrund der Komplexität der Thematik hat die Verwaltung sich dazu entschlossen, die Wohnbauflächenentwicklung und die soziale Wohnraumversorgung jeweils in gesonderten Berichten und Vorlagen darzulegen.

Ziel des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen 2025 für die Stadt Troisdorf ist es, die Folgen des demografischen Wandels für Troisdorf zu analysieren und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten. Die Prognosen und Handlungsempfehlungen haben einen Zeithorizont bis 2025. Auf Grund dessen sollte das Handlungskonzept fortgeschrieben werden. Die Verwaltung empfiehlt frühzeitig mit der Beauftragung der Fortschreibung zu beginnen, um bis 2025 die Bearbeitung der Fortschreibung abgeschlossen zu haben.

## **1. Anlass und Methodik der Erhebung**

Die erste Status-Quo-Erhebung im Geoinformationssystem erfolgte 2011 als Vorbereitung für eine Entwicklungsprognose im Bereich der Innenentwicklung bis 2025/30 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2015. Dazu wurde die Entwicklung der Baulücken und sog. inneren Potenzialflächen für einen 20jährigen Zeitraum seit 1991 mit einer Zwischenbilanz für 2001 zurückverfolgt. Aus diesen Werten wurde eine mittlere zukünftige Mobilisierungsquote für diese Innenentwicklungsflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgeleitet unter der Annahme, dass sich die Entwicklungsvoraussetzungen in die Zukunft verlängern lassen. Der Baulückenbestand von über 900 Baulücken 2011 und die Erkenntnis, dass aus Baulandentwicklungen auf privaten Flächen ein nicht unerheblicher Anteil des Baulandes erst später in Anspruch genommen wird und auch wieder zu einer gewissen Auffüllung der Baulückenreserve führt, rechtfertigte diese Annahme.

Weitere Komponenten des Handlungskonzeptes Wohnen als Grundlage für die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan waren die prognostizierte Einwohnerentwicklung und der daraus abgeleitete Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarf von 2015 bis 2025/30. Für die Differenz zwischen dem Angebot an zu erwartenden Innenentwicklungsoptionen und dem Wohnbedarf ist in den „Flächennutzungsplan 2015“ eine Außenentwicklungsreserve von rd. 30 ha an neuem Wohnbauland in Form von Neubaugebieten am Ortsrand aufgenommen

worden. Der Gesamtbedarf wurde mit rd. 50 ha kalkuliert bei einem Innenentwicklungsanteil von rd. 18 ha, sodass sich daraus ein Verhältnis von 40 % Innen- und 60 % Außenentwicklung ergäbe. Diese Abschätzung liegt mit dem Außenentwicklungsanteil auf der „sicheren Seite“, da der Effekt der sich immer stärker ausprägenden Ersatzbautentwicklung der Innenentwicklung zugutekommt im Sinne einer Netto-Nullflächenentwicklung, die ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 1: 1 und darüber hinaus möglich erscheinen lässt.

<b>Wohnbauflächendarstellung bis 2025/30 im FNP</b>		
<b>A Flächenbedarf Wohnungsbedarfsprognose</b>		<b>ca. 50 ha</b>
<b>Inneres Entwicklungspotenzial</b>	<b>B 1 Baulückenmobilisierung</b>	ca. 12 ha
	<b>B 2 Potenzialflächenentwicklung</b>	ca. 6 ha
	<b>Zwischensumme B 1 + B 2</b>	<b>ca. 18 ha</b>
<b>Äußerer Entwicklungsanteil</b>	<b>C Bauflächenreserve bisherige FNP-Darstellung</b>	ca. 15 ha
	<b>D Saldo Flächenfehlbedarf = A - (B 1 + B 2) - C</b>	<b>ca. 17 ha</b>
	<b>Gesamtaußenentwicklungsbedarf C + D</b>	ca. 32 ha
	<b>E Neue freie Reserve</b>	ca. 5 ha
	<b>Gesamtdarstellungsbedarf C + D + E</b>	<b>ca. 37 ha</b>

Abb. 1: Entwicklungsziel Wohnbauflächen FNP (davon letztlich dargestellt 30 ha Außenentwicklung)

Der vorliegende durch das Monitoring erfasste Zeitraum greift teilweise zurück auf die eigene Nacherhebung seit 1991 oder die in der Landesdatenbank vorliegenden Jahrgänge bis 1987 zur Veranschaulichung von längeren Entwicklungsreihen. Im Übrigen liegt die Auswertung der seit 2012 erfassten eigenen Erhebungen bis zum 31.12.2022 für nunmehr 11 Jahre vor, die komplett dargestellt werden. Die Auswertung im Prognosehorizont des gültigen Flächennutzungsplanes umfasst jetzt das 6. Jahr.

## 1. Bevölkerungsentwicklung

Die 2014 angepasste Bevölkerungsprognose für den „Flächennutzungsplan 2015“ geht bis zum Jahr 2025 in der Variante A von rd. 2.000 zusätzlichen Personen aus, in der Variante B von einer Zunahme um rd. 3.200 Personen. Bis 2030 sind danach in der Variante A rd. 2.300 zusätzliche Personen und in der Variante B rd. 4.200 Personen erwartet worden. Diese Prognose war deutlich zurückhaltender als die Bevölkerungsfortschreibung in den Gemeinden des Landesamtes für Statistik NRW, die in der 2014 veröffentlichten Prognose (bis 2035) für 2025 von einem Plus von rd. 4.000 Personen und für 2030 von rd. 5.800 Personen ausging. Die 2018 veröffentlichte Prognose (bis 2040) des Landesamtes für Statistik NRW weist, basierend auf 2014, eine Zunahme für 2025 um 4.200 Personen und bis 2030 um beachtliche 8.900 Personen aus. Diese Landesprognose geht von einem mehr als doppelt so hohen Einwohner\*innenzuwachs aus, als die städtische Prognose für den

Flächennutzungsplan. Die Bezirksregierung Köln hat die Landesprognose von 2020 der Fortschreibung des Regionalplanes zugrunde gelegt, der in seinem Grundgerüst in Form eines informellen Plankonzeptes seit Januar 2020 vorliegt.

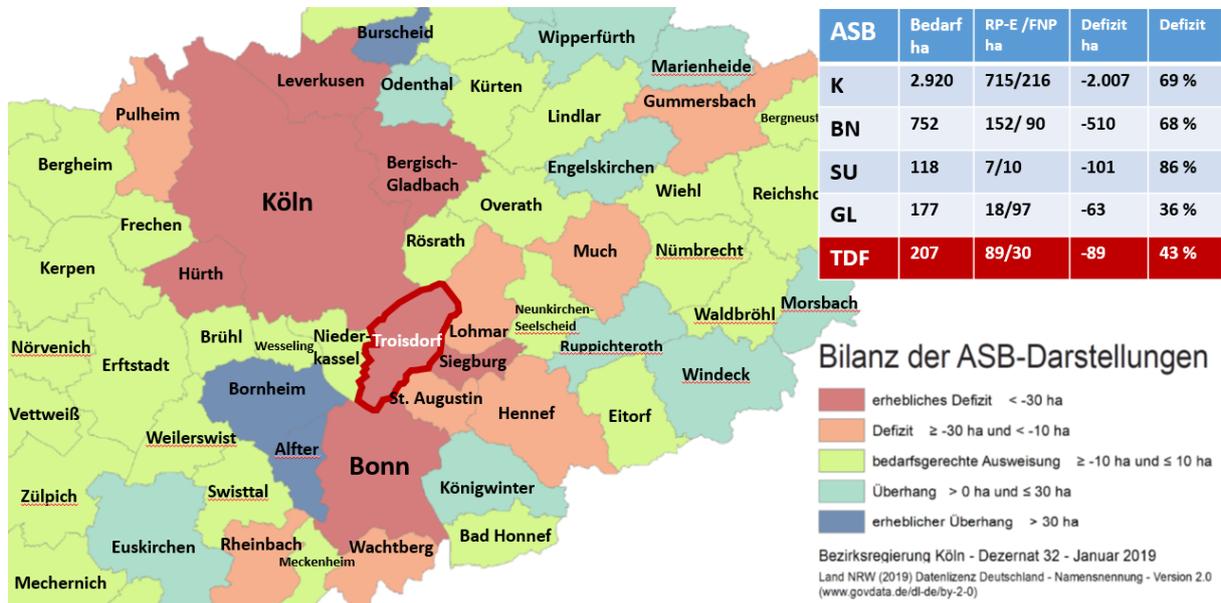


Abb. 2: Flächenbedarfsdeckung zur Prognose 2040 Plankonzept Regionalplan Köln

Diese Prognose erweist sich beim Versuch der örtlichen Umsetzung in der Fläche nicht nur in Troisdorf als problematisch und führte im Plankonzept des Regionalplanes (Stand 01/2019) in Troisdorf zu einem Flächendefizit von 43 %, das nicht als Siedlungsfläche dargestellt werden konnte. Als Grund dafür ist zu nennen, dass die Siedlungsentwicklung in der Abwägung mit Freiflächenutzungen an Grenzen stößt. Das sind Flächen des Natur- und Landschaftsschutzes, Vorrangflächen für die Wasserwirtschaft und innere Grün- und Freiflächen zur Gliederung des Stadtgebietes, die größtenteils immer noch durch die Land- und Forstwirtschaft genutzt und gepflegt werden. Der Versuch der Bezirksregierung, die in defizitären Standortkommunen nicht gedeckten sog. endogenen Bedarfe regional im Rahmen eines Region+-Prozesses an Nachbarkommunen mit potenziellen Flächenüberhängen zu verteilen, ist bisher nur teilweise gelungen. Für Troisdorf und die anderen rechtsrheinischen Nachbarkommunen mit Flächendefiziten gibt es keine Nachbarkommunen mit Flächenüberhängen.

Die 2021 veröffentlichte Prognose (bis 2050) des Landesamtes für Statistik NRW geht nur noch von einer Bevölkerungsanzahl von 75.179 Einwohner\*innen 2025 und 75.321 Einwohner\*innen 2030 aus. Dies würde für die Stadt Troisdorf, basierend auf der Einwohnerzahl von 2022 eine Bevölkerungsabnahme von ca. 1000 Einwohner\*innen bedeuten. Die Prognose berücksichtigt dabei jedoch nicht die Bevölkerungszunahme durch die aktuelle Flüchtlingswelle und sollte daher nicht als aktuelle Grundlage verwendet werden.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hat in den letzten 11 Jahren um rd. 5 % zugenommen. Die städtische Prognose für den Flächennutzungsplan geht in der Variante B von + 3,7 % bis 2030 aus. Die Steigerung war in den Jahren 2014/15 aufgrund der Aufnahme von Flüchtlingen besonders stark, hat sich danach aber auch

stark verlangsamt. Eine starke Zunahme erfolgt ebenfalls durch die Aufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine im Jahr 2022. Die derzeitige Entwicklung folgt aber mindestens dem Trend der oberen Variante B der städtischen Prognose.

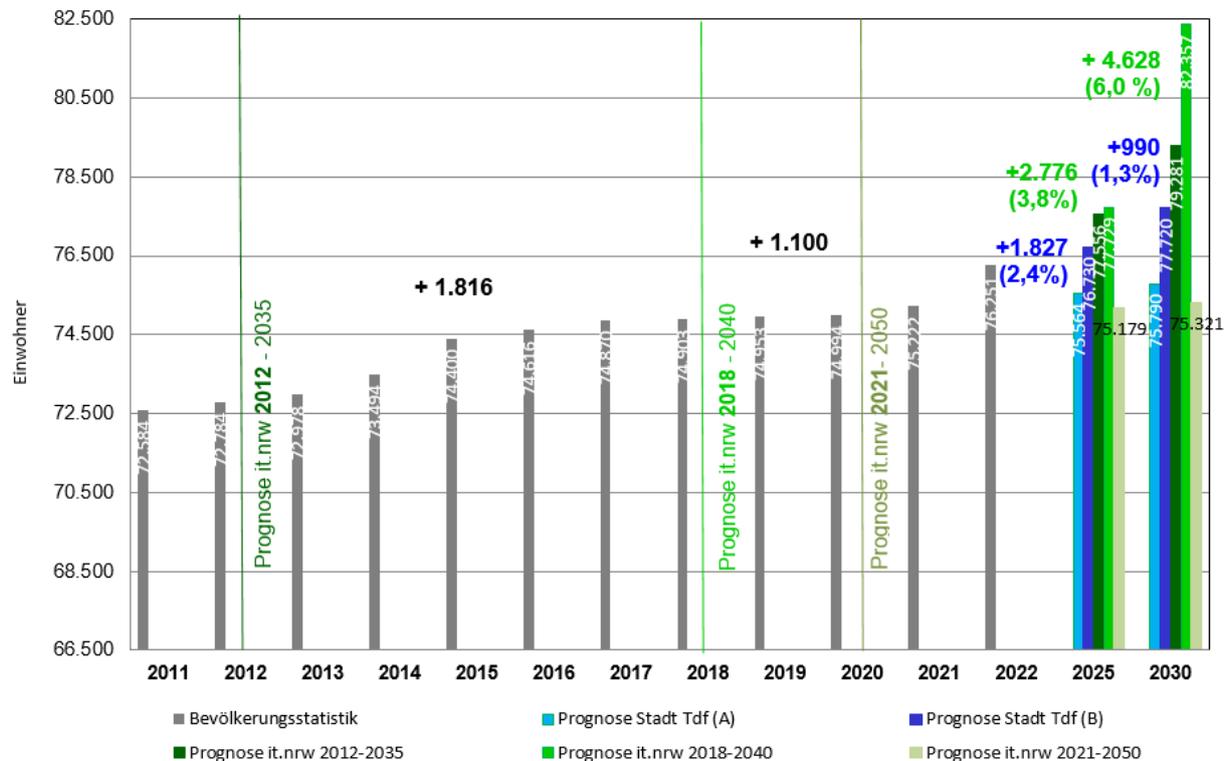


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung

## 2. Wohnbedarf

Der Wohnungsbedarf der Variante A mit 1.332 Wohneinheiten (WE) bis 2025 ist analog zur prognostizierten städtischen Bevölkerungsprognose als zu gering einzuschätzen. Die Variante B stellt sich realistischer dar mit 2.083 WE. Ein Vergleich der Wohndichten zeigt, dass die Stellschraube der Wohnungsdichte es ermöglicht, im Rahmen der getroffenen Flächenvorsorge auch eine Wohnungsmenge der Variante B unterzubringen. Bisher wurde im Handlungskonzept Wohnen (2011) eine durchschnittliche Wohndichte von 28 WE/ha zugrunde gelegt. Bei einer durchschnittlichen Wohndichte von 40 WE/ha, die etwa der Bevölkerungsdichte des Baugebietes „Am Krausacker“ entspricht, ließen sich auf 50 ha allein in Form von Neubauflächen rd. 2.000 neue Wohnungen unterbringen. Dies zeigt die Flächeneffizienz auch von Neubaugebieten mit höherem Einfamilienhausanteil zumindest für die Zeit der Familienphase, in der durch eine höhere Belegungsnummer eine überdurchschnittliche Wohndichte erreicht wird.

Bereits diese grobe Abschätzung lässt deutlich werden, dass im 10-Jahreszeitraum von 2015 bis 2025 eine rechnerische Flächenvorsorge für eine jährliche Wohnungsbauleistung von 200 Wohneinheiten jährlich gegeben ist, da knapp 20 ha Innenentwicklung erwartet werden, die noch deutlich flächeneffizienter bebaut werden, da bei Baulückenschließungen statistisch nur noch die Netto-Wohndichte zum Tragen kommt und Erschließung und Infrastruktur schon im Wesentlichen vorhanden sind. Die tatsächliche Wohnungsbauleistung kann auch noch höher ausfallen, weil Erweiterungen im Bestand wie Dachgeschossausbauten, Anbauten und Umnutzungen dabei noch nicht berücksichtigt sind und ebenso wie der

Dichtefaktor eine stille Reserve darstellen.

### **3. Wohnbauflächenkonzept Handlungskonzept Wohnen 2025 und „Flächennutzungsplan 2015“**

Die Zielzahl von 50 ha entspricht dem Flächenkonzept, das auf dem Handlungskonzept Wohnen beruht und in den „Flächennutzungsplan 2015“ übernommen wurde, aufgeteilt in 18 ha Innenentwicklung (12 ha Baulückenschließung und 6 ha Innere Potenzialflächenentwicklung) und 32 ha Außenentwicklung. Mit den Zielzahlen der Flächenentwicklung für Innen- und Außenentwicklung bis 2025/30 werden die tatsächlich in jedem Jahr erreichten Entwicklungsraten im Wohnbauflächenmonitoring verglichen.

Da nach dem Handlungskonzept Wohnen und der Bevölkerungsprognose der Wohnbedarf im Zeitraum bis 2025 höher eingeschätzt wird als bis 2030, war es das Ziel, bereits bis dahin ganz oder größtenteils den ermittelten Bedarf von 50 ha neuem Wohnbauland bereitzustellen. Die Bevölkerungsprognose des Landes NRW, die Basis des Regionalplankonzeptes ist, sieht die Bedarfsentwicklung bis 2030 weiter ansteigend, allerdings auf einem wesentlich höheren Niveau. Im Sinne dieser Bedarfsprognose wäre es daher auch erstrebenswert, 2025 einen möglichst hohen Sockel zu erreichen für eine sich danach möglicherweise weiter fortsetzende Bedarfsentwicklung nach der Landesprognose.

### **4. Beobachtungskategorien des Wohnbauflächenmonitorings**

Das Wohnbauflächenmonitoring beobachtet in der Innenentwicklung die Baulückenentwicklung (Schließungen, aber auch neu hinzukommende Baulücken aus Angebotsplanungen, die nicht unmittelbar umgesetzt werden) sowie die Entwicklung innerer Potenzialflächen (Nachverdichtungsbereiche im Innenbereich, die nach Maßgabe planerischen Ermessens im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entwickelt werden). Diese Kategorien können unmittelbar mit den Zielzahlen, abgeleitet aus den Ergebnissen der Jahre 1991 bis 2011, verglichen werden. Die Orientierung an belastbaren Erfahrungswerten ist bei diesen Kategorien besonders wichtig, da sich die Baulückenentwicklung, aber auch die Potenzialflächenentwicklung im Innenbereich, der Verfügbarkeit und planerischen Steuerbarkeit entziehen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer entscheiden letztendlich über die Mobilisierung der Flächen.

Seit 2013 ist die Kategorie der Ersatzbauten als Teil der Innenentwicklung ergänzend erhoben worden, die inzwischen unübersehbar ein wichtiger Nachverdichtungsfaktor geworden ist. Dabei werden meist große, baulich relativ gering ausgenutzte Grundstücke in guter Lage vom älteren baulichen Bestand freigelegt und mit erheblich höherer Dichte neu bebaut. Oft werden Einfamilienhausgrundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die meist mehr als 3 Wohnungen aufweisen. Aber auch Reihen- oder Doppelhäuser auf Einfamilienhausgrundstücken tragen zu einer erheblichen Nachverdichtung bei. Der Effekt entspricht der Schließung einer unbebauten Baulücke, da sich die Anzahl an Wohnungen auf den Grundstücken gegenüber der alten Wohnungsanzahl im Durchschnitt mindestens verdoppelt.

Die letzte Kategorie stellt die klassische Baugebietserweiterung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich dar. Diese äußere Siedlungsflächenentwicklung ist im Rahmen eines vorausschauenden

Bodenmanagements der Stadt am ehesten einer planerischen Steuerung zugänglich. Im Rahmen einer kommunalen Baulandentwicklung kann eine zügige und vollständige Bebauung gesichert werden. Dies ist auch bei privaten Baulanderschließungen durch Bauträger der Fall.

Die Baureserveflächen dieser Kategorie sind für einen 10-15-jährigen Zeitraum im „Flächennutzungsplan 2015“ bemessen worden.

In allen Kategorien wird sowohl die Anzahl als auch die Fläche erhoben. Allein die erhobene Fläche hat statistische Bedeutung, die Anzahl dient lediglich der Veranschaulichung der eher abstrakten Flächengröße.

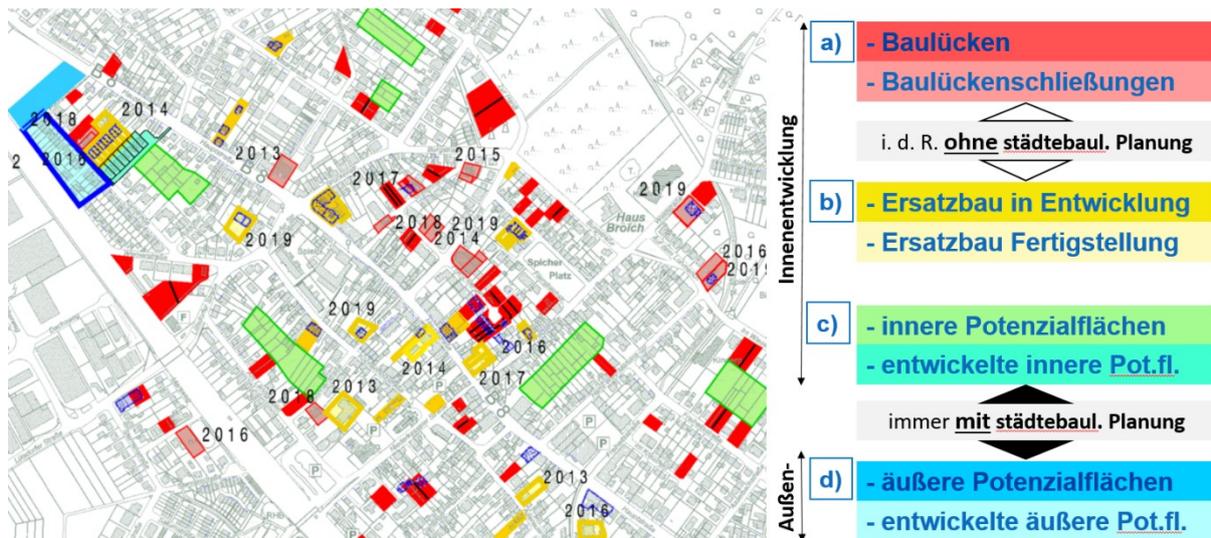


Abb. 4: Baulandkataster, erfasste Kategorien

## 5. Auswertung

### 5.1 Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsneubautätigkeit ist ein Ergebnis der Wohnbaulandbereitstellung und anderer Faktoren. In Troisdorf hat die Wohnungsbautätigkeit einen ähnlichen Verlauf genommen wie im Landesdurchschnitt. Stellt man die Ergebnisse der letzten Jahre in einer Zeitreihe mit den in der Landesdatenbank aktuell verfügbaren Jahrgängen ab 1987 dar, zeigt sich der starke Anstieg der Wohnungsbautätigkeit in den 1990er Jahren. Von einer durchschnittlichen Anzahl von rd. 300 im Jahr fertiggestellten Wohnungen 1987 stieg die jährliche Wohnungsbauleistung in Troisdorf bis auf das Doppelte an. Seit 2001 ist ein mehr oder minder starker Abwärtstrend auf wieder rund 250 fertiggestellte Wohnungen zu verzeichnen mit einem kleinen Zwischenhoch 2004. Der absolute Tiefpunkt wurde in den von der Finanzmarktkrise mit noch relativ hohen Zinssätzen geprägten Jahren 2008 bis 2011 erreicht mit jährlich weniger als 100 fertiggestellten Wohnungen in Troisdorf. Eine deutliche Erholung ist nach dem Einsetzen der Niedrigzinspolitik zu erkennen bei allerdings stark schwankenden Zahlen um rd. 250 neue Wohnungen im Jahr.

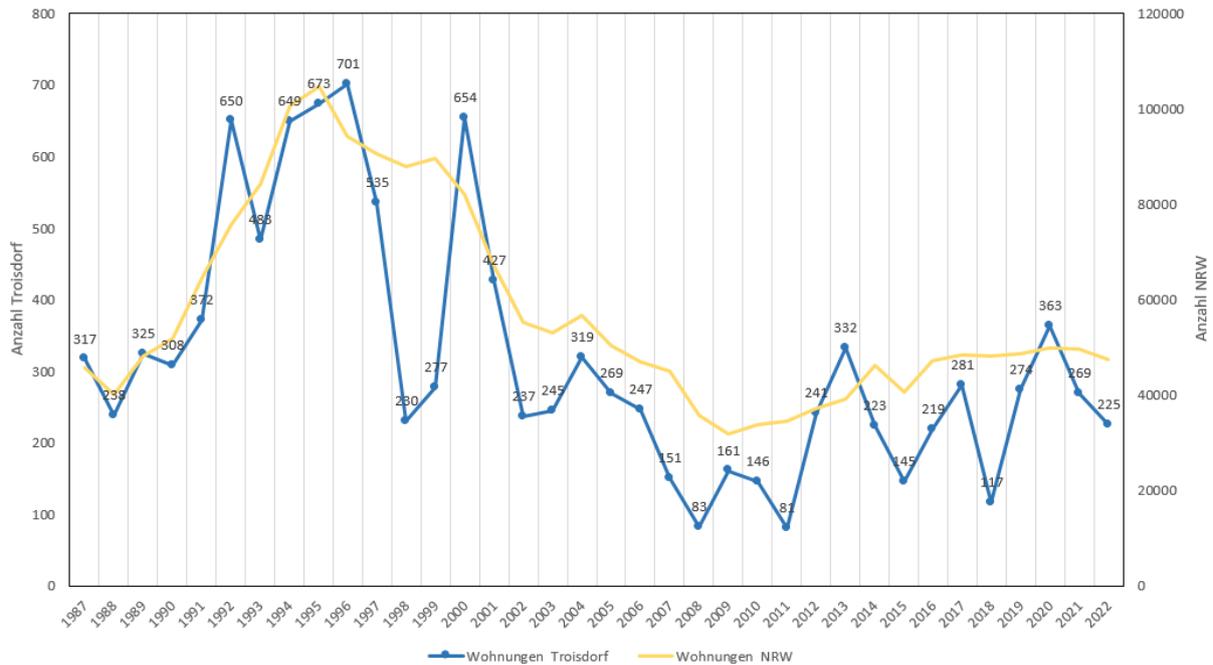


Abb. 5: Wohnungsneubau Troisdorf 1987 - 2022

## 5.2 Wohnungsneubau, Einwohner- u. Wohnbaulandentwicklung insgesamt

In der Überlagerung der Kurven der Wohnungsneubauleistung und der Entwicklung der Einwohner\*innenzahl ist eine deutliche Abhängigkeit ablesbar. Die Einwohnerentwicklung folgt der Neubautätigkeit. Eine hohe Neubautätigkeit geht mit einer stark positiven Einwohnerstatistik einher, während bei einer niedrigen Neubautätigkeit die Zunahme bei den Einwohner\*innen geringer ausfällt. In der Zeit von 1987 bis 2011 wurden 7.500 neue Wohneinheiten errichtet bei einem Bevölkerungszuwachs von rd. 15.000 Personen. Im Zeitraum von 2011 bis 2022 wurden rd. 2.770 Wohneinheiten gebaut, während die Bevölkerung nur um rd. 4.000 gestiegen ist.

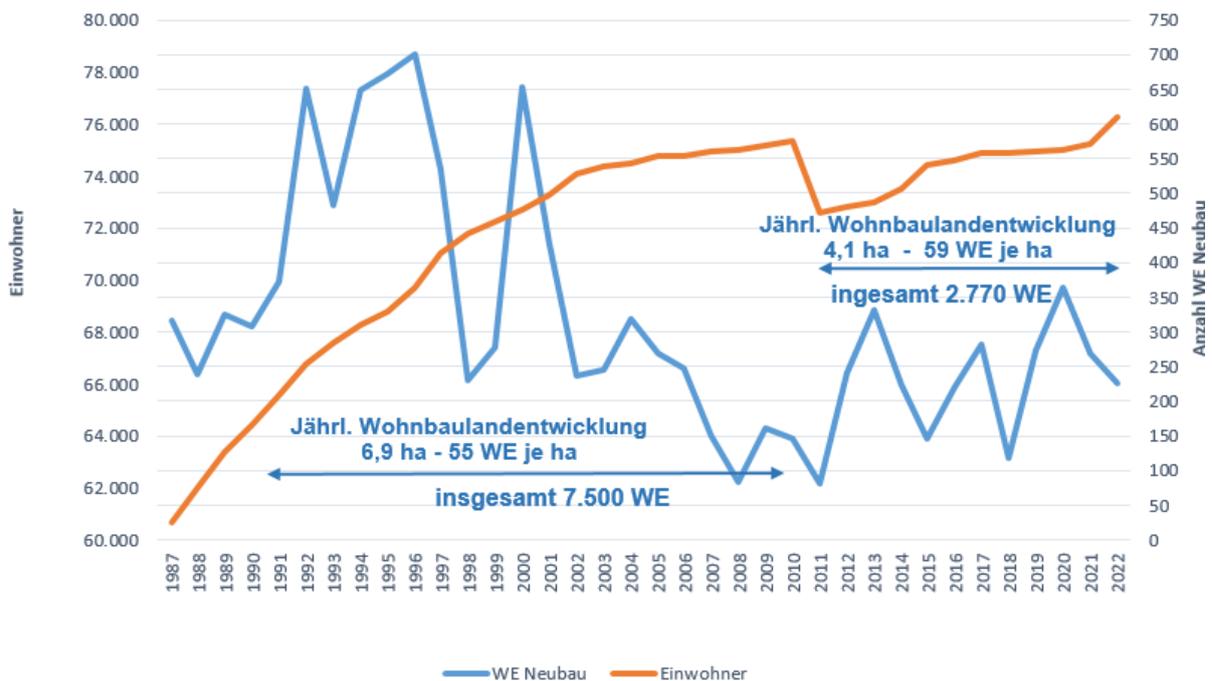


Abb. 6: Wohnungsneubau, Einwohner- und jährl. Wohnbaulandentwicklung 1987 - 2022

Die jährliche Wohnbaulandentwicklung hat sich in den Jahren 2011 bis 2022 gegenüber den Jahren 1991 bis 2011 fast halbiert von jährlich 6,9 ha auf 4,1 ha. Die Bruttowohndichte ist aber bei den neu bzw. wieder bebauten Wohnbauflächen von 55 Wohneinheiten (WE) auf 59 WE je ha gestiegen.

### 5.3 Bilanz der Wohnbaulandaktivierung in den Erhebungskategorien

In der Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in den einzelnen Erhebungskategorien wird deutlich, welchen Beitrag Baulückenschließungen, Ersatzbauten, die Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich und die Außenentwicklung in Form von Neubaugebieten über die verschiedenen Jahre geleistet haben. Der „Modal Split“ der Wohnbauflächenentwicklung lag zum Vergleich in den Jahren 1991 bis 2011 bei 21 % Baulückenschließungen, 30 % innerer Potenzialflächenentwicklung und 49 % Außenentwicklung. Großprojekte wie die Entwicklungsmaßnahme Am Krausacker oder Im Schonsfeld fallen hier besonders ins Gewicht. Da für diese Zeit Ersatzbaumaßnahmen nicht erfasst sind, die es in gewissem Umfang auch damals gab, dürfte es auch seinerzeit ein leichtes Übergewicht an Innenentwicklung bereits gegeben haben. Für den Beobachtungszeitraum 2012 bis 2022 schwankt die Gesamtentwicklung entsprechend der Wohnungsbauleistung. In den Jahren 2012 bis 2020 erfolgte die Schließung von Baulücken dem Gesamttrend am stärksten.

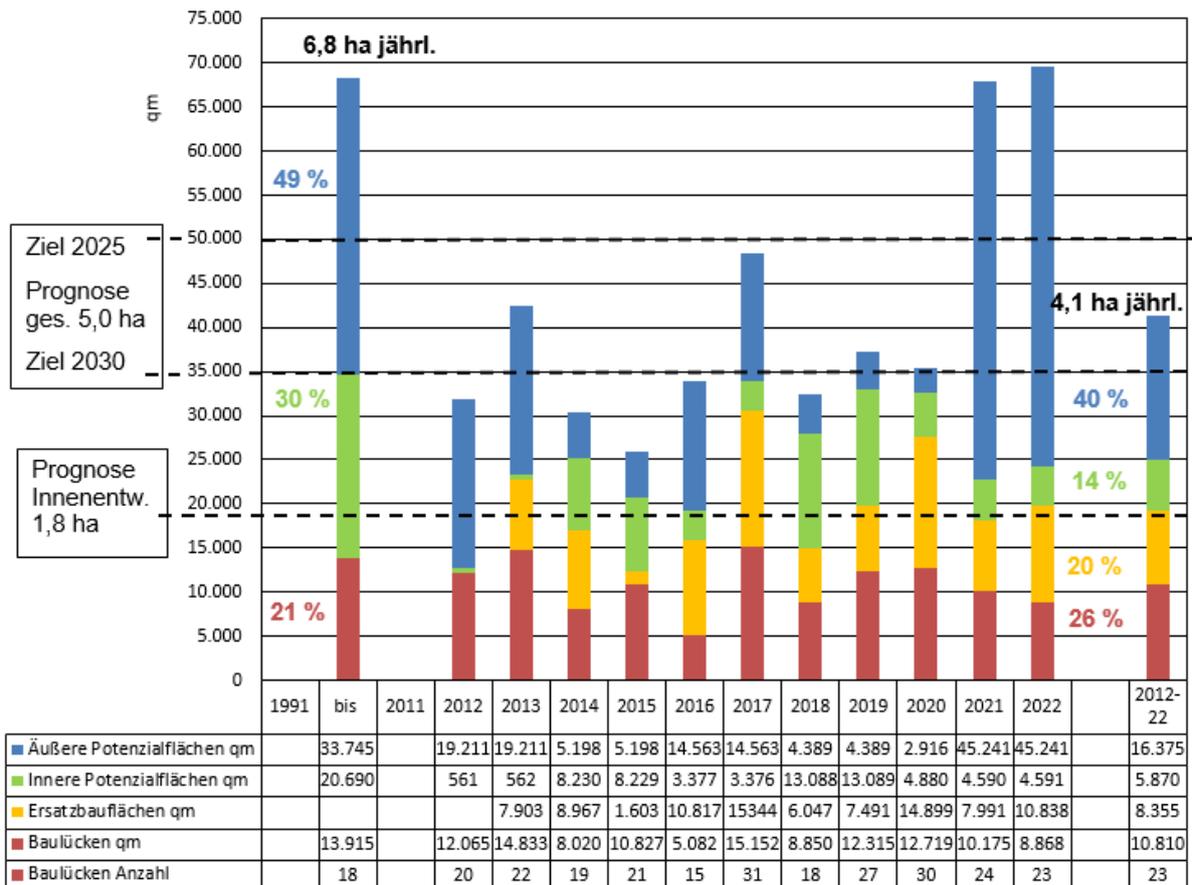


Abb. 7: Wohnbauflächenaktivierung jährlich 1991 - 2022

Für den Zeitraum von 2021 bis 2022 erfolgt jedoch am stärksten die Entwicklung der Außenpotenziale. Dies ist auf die abgeschlossene Entwicklung der drei großen Neubaugebiete „Eschmar-West“ (E 65, Blatt 3), „In der Feldflur I“ (S 129, Blatt 1) und

„Die große Heerstraße“ (B 41, Blatt 7) zurückzuführen.

### **5.3.1 Auswertung Baulücken**

Die Auswertung der Baulückenentwicklung zeigt, dass in dem Beobachtungszeitraum von 2011 bis 2022 insgesamt 11,9 ha Bauland mobilisiert werden konnte. Das entspricht 41 % des Baulückenbestandes. Ende 2022 hatte Troisdorf noch einen Baulückenbestand von 26,3 ha.

Im Beobachtungszeitraum von 2011 bis 2022 weist Bergheim die höchste Mobilisierung von Baulücken mit 67% auf. Im Stadtteil Kriegsdorf konnten 57 % aller Baulücken geschlossen werden und im Friedrich-Wilhelms-Hütte 53 %. Dahingegen konnte im Stadtteil Eschmar nur 26 % der Baulücken geschlossen werden und Oberlar sogar nur 2,3 % der Baulücken. Am höchsten ist der Bestand von Baulücken im Jahr 2022 im Stadtteil Spich mit 5,3 ha gefolgt von Sieglar (4,3 ha), Eschmar (3,7 ha) und Oberlar (3 ha). Über 1 ha Baulückenbestand weisen auch noch die Stadtteile Bergheim (2,8 ha), Troisdorf-Mitte (2,7 ha), Kriegsdorf (1,6 ha) und Mülleken (1,1 ha) auf. Die Entwicklung der Baulücken ist stark von der allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Gesamtlage abhängig.

### **5.3.2 Auswertung Ersatzbauten**

Seit 2013 wurden in nur 9 Jahren 134 Fälle von Ersatzmaßnahmen auf bisher bebauten Wohnbaugrundstücken gezählt auf einer Fläche von 9,2 ha. Diese Maßnahmen tragen nicht unerheblich dazu bei, die Innenentwicklungsquote weiter über die prognostizierte Entwicklung hinaus positiv zu beeinflussen. Troisdorf-Mitte (2,3 ha) und Spich (2,5 ha) heben sich in der Intensität deutlich von den übrigen Stadtteilen ab.

### **5.3.3 Innere Potenzialflächen**

Die Entwicklung von inneren Potenzialflächen ist insgesamt verglichen mit dem Zeitraum von 1991 bis 2011 rückläufig. Sehr erfolgreich war die Potenzialflächenentwicklung im Innenbereich im Auswertungszeitraum 2018/19, in dem die Innenschließung der Straße „An der Brombeerheide“ in Mitte umgesetzt wurde. In Bergheim konnten erfreulicherweise einige Neubauten im Schwester-Florida-Weg verzeichnet werden. In Rotter See wurde bereits nach kurzer Bauzeit die Nachfolgenutzung auf dem Kaiserbaugelände an der Uckendorfer Straße realisiert. Die Entwicklung dieser Innenpotenziale hat auch noch Auswirkungen auf den Beobachtungszeitraum 2020-2022, da die letzten Objekte erst in diesen Zeitraum fertig gestellt wurden. In dem Zeitraum von 2020 bis 2022 hat die Entwicklung von Innenpotenzialflächen jedoch noch weiter abgenommen. In dem Zeitraum konnte lediglich 1 ha Innenpotenzialfläche entwickelt werden. Maßgeblich war die Entwicklung der Innenpotenzialfläche Bussardweg (K 108, Blatt 1, 2. Änderung). Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Entwicklung von Innenpotenzialflächen auch zukünftig weiter sinken wird. Im Zeitraum von 2020 bis 2022 wurden für keine Innenpotenzialflächen das Bauleitplanverfahren abgeschlossen. Troisdorf verfügt aktuell noch über Innenpotenzialflächen von 22,9 ha. Die Entwicklung dieser Flächen ist auch stark von Zufälligkeiten abhängig, wo eine Innenentwicklungsoption erfolgreich umgesetzt werden kann.

### **5.3.4 Äußere Potenzialflächen**

Die Außenentwicklung wird in dem jeweils zweijährigen Auswertungszeitraum in den Jahren 2012/13 geprägt durch den letzten Bauabschnitt des von der Stadt entwickelten Baugebietes „Im Schonsfeld“ und von baulichen Arrondierungen in Troisdorf-Mitte, Spich sowie den von der TroPark GmbH vorbereiteten oder durchgeführten Wohnbaulandmaßnahmen in Friedrich-Wilhelms-Hütte /Troisdorf West (Auf der Sauerweide, Karlstraße, Im Auel, Paul-Schmetkamp-Straße). 2014/15 begann in Friedrich-Wilhelms-Hütte die Fertigstellung des Baugebietes Moselfeld der TroPark GmbH (Moselstraße, Wiedtalstraße) und die Bebauung der TroPark in der Fritz-Erler-Straße, die 2016/17 wieder zu höheren Entwicklungsraten in der Außenentwicklung führen. Im Zeitraum 2018/19 wurden erste vereinzelte Fertigstellungen im städtischen Baugebiet Eschmar (Baugebiet Eschmar-West) und in Bergheim im Baugebiet „Die große Heerstraße / Astrid-Lindgren-Straße“ statistisch registriert. Der überwiegende Teil fällt jedoch in den aktuellen Beobachtungszeitraum. Sowohl das Neubaugebiet Eschmar- West als auch das Gebiet „Die große Heerstraße“ in Bergheim sind vollständig hergestellt.

Die Einzelauswertungen der Entwicklung in den einzelnen Erhebungskategorien für die Gesamtstadt und die Stadtteile sind als Graphiken in einem **Anhang** zusammengefasst, der als Anlage der Vorlage beigefügt ist.

### **5.4 Fazit der Bilanz der Wohnbaulandaktivierung im Innen- u. Außenbereich**

Im Ergebnis der Auswertung zeigt sich, dass die jährliche Entwicklungsrate von 6,8 ha Wohnbauland aus den Jahren 1991 - 2011 im Zeitraum von 2012 - 2022 mit einer jährlichen Entwicklungsrate von 4,1 ha nicht erreicht wurde. Dies ist maßgeblich auf die schwächere Außenentwicklung in dem Zeitraum von 2011 bis 2019 zurückzuführen. Erfreulich ist eine Steigerung der Baulückenmobilisierung, die einen Anteil von 26 % umfasst gegenüber 21 % im Zeitabschnitt von 1991 – 2011. Ersatzbaumaßnahmen haben sich als Stütze der Innenentwicklung etabliert mit einem Anteil von 20 %. Die Potenzialflächenentwicklung im Innenbereich ist im Beobachtungszeitraum 2011 – 2022 auf 14 % zurückgegangen gegenüber 30 % im langjährigen Durchschnitt von 1991 - 2011. Mit abnehmender Anzahl sind die Flächen schwieriger zu entwickeln.

Die bisherige Gesamtentwicklung von 4,1 ha jährlich in den Jahren 2011 - 22 reicht aus, um das gesteckte Ziel von 50 ha Wohnungsbauentwicklung bis 2030 zu erreichen. Im Zeitraum von 2011 bis 2022 konnten in Troisdorf 45,5 ha Wohnbaufläche mobilisiert werden. Das Mindest-Innenentwicklungsziel mit einem Anteil von 1,8 ha jährlich an einer Gesamtentwicklung von bis zu 5 ha jährlich wurde mit knapp 2,5 ha sogar deutlich übertroffen. Somit leistet die Innenentwicklung über das kalkulierte Maß hinaus einen starken Beitrag zur Gesamtentwicklung.

Der starke Baulandbedarf als Treiber der Innenentwicklung führt allerdings zu einem angespannten Wohnungsmarkt in allen seinen Teissegmenten. An der äußerst dynamischen Entwicklung des Bodenrichtwertes in den letzten 5 Jahren lässt sich die derzeitige Unterversorgung mit Bauland ablesen, die die Gesamtbaukosten und das Wohnen weiter verteuert.

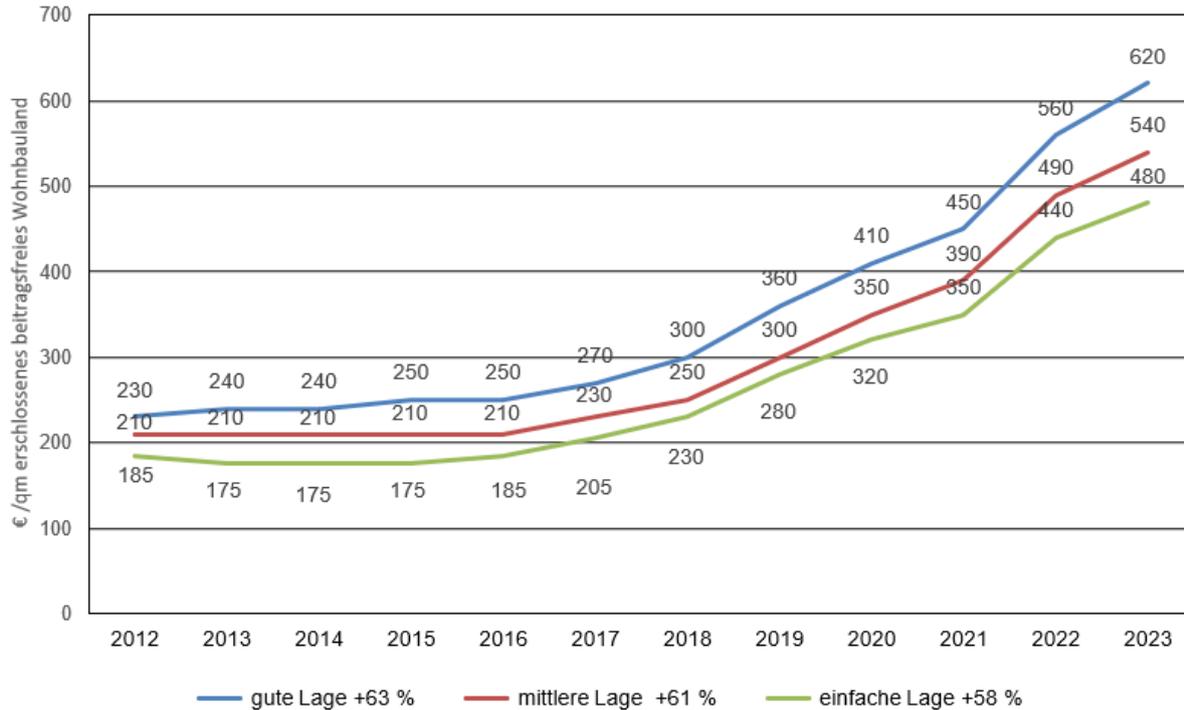


Abb. 8: Entwicklung des Bodenrichtwertes 2012 - 2022

Eine weitere wesentliche Steigerung der guten, stabilen Innenentwicklung, die auch dem Druck auf dem Bodenmarkt geschuldet ist, kann nicht erwartet werden. Ausschließlich auf Konsens und Kooperation angewiesene Innenentwicklungsstrategien sind kaum in der Lage, der privaten Bodenbevorratung etwas entgegenzusetzen, die eine exzellente Rendite verspricht. Inwieweit die Neuerungen des Baulandmobilisierungsgesetzes (§ 176 u. 176a BauGB-E) mit der Aufstellung von Innenentwicklungskonzepten und -bebauungsplänen und dem Erlass von Baugeboten in der Praxis Bedeutung und Rechtssicherheit erlangen, bleibt abzuwarten.

Daher lässt sich ein stärkerer Entwicklungsimpuls kurz- bis mittelfristig im Zeitraum bis 2025 nur setzen, indem auch eine vertretbare Außenentwicklung erfolgt. Die planerischen Maßnahmen dazu sind bereits auf den Weg gebracht. Die Entwicklung des Baugebietes „Roncallistraße I und II“ (H 54, Blatt 4a und 4b) sowie des Baugebietes „Auf dem Grend“ (S 195) in Sieglar sind erfolgt bzw. eingeleitet. Aufgrund dieser Maßnahmen wird Troisdorf einen substantiellen Beitrag zur Wohnungsbauentwicklung leisten können, der den eigenen Entwicklungszielen aus dem Handlungskonzept Wohnen entspricht.

### Vergleich Wohnbauflächenentwicklung 2012-2022 mit den Zielvorgaben aus dem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen 2025

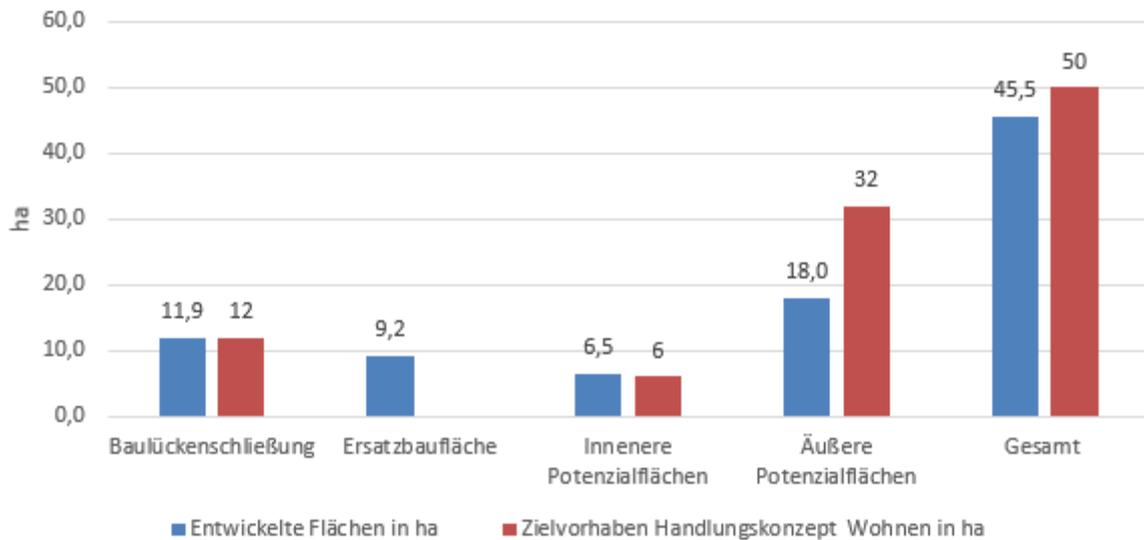


Abb.9: Wohnbauflächenentwicklung 2012-2022 verglichen mit den Zielzahlen von Troisdorf

#### 5.4 Ausblick Baureserveflächenentwicklung

Die Innenentwicklungskomponenten Baulückenschließungen und Entwicklung von inneren Potenzialflächen sind ein reicher Fundus für die Wohnbauflächenflächengewinnung, der jedoch auf lange Sicht ebenso aufgezehrt wird wie die Reserveflächen für die äußere Entwicklung am Ortsrand. Lediglich die verdichtende Ersatzbautentwicklung ist flächenneutral, die aber auch mit einer stärkeren Flächenversiegelung einhergeht und einen gewissen Ausbau der Infrastruktur erfordert.

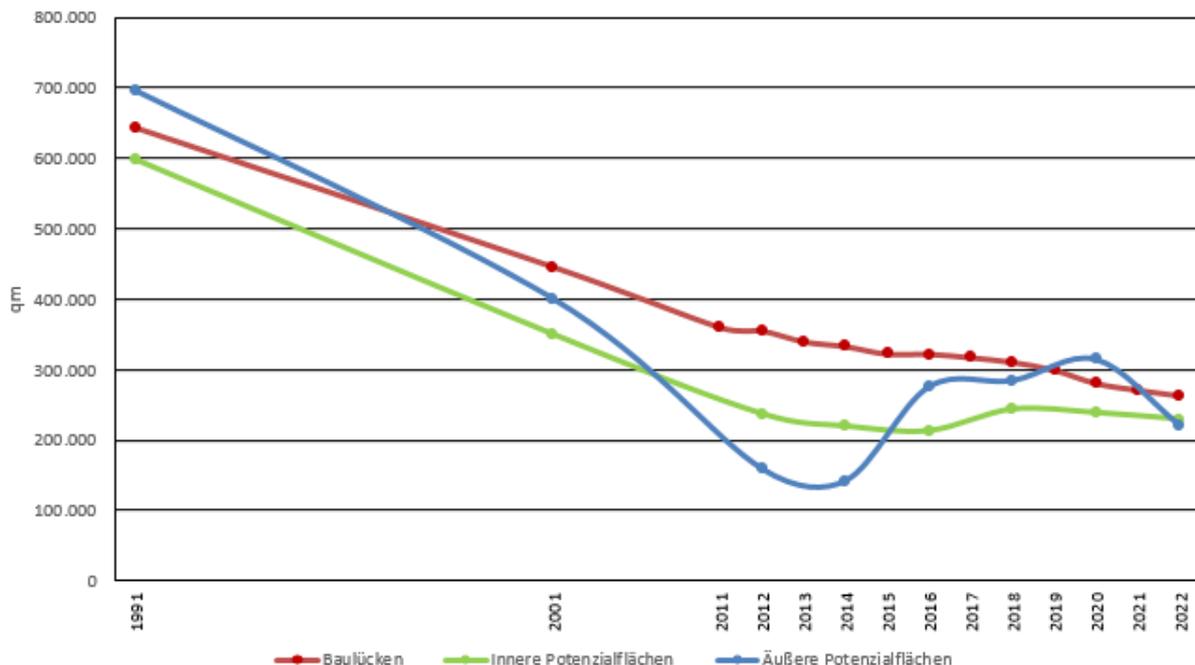


Abb. 10: Wohnbauflächenreserve Bestand 1991 - 2022

Der Baulückenbestand von 1991 mit 959 Baulücken hat sich in 31 Jahren bis 2022 um mehr als ein Drittel auf 586 Baulücken reduziert.

Die Baulandreserve in Baulücken hat sich von 1991 – 2022 von der Fläche mehr als halbiert und ist von rd. 6,5 ha auf rd. 2,6 ha zurückgegangen. Der innere Potenzialflächenbestand hat sich von rd. 6 ha 1991 mit gut 2 ha 2022 auf ein Drittel reduziert. Im Gegensatz zum Abgang der Reserveflächen in der Außenentwicklung, der linear verläuft, hat sich der Abgang der Reserveflächen bei Baulücken und Potenzialflächen ab 2001 verlangsamt. Die zurzeit gültigen Entwicklungsziele werden durch die gegenwärtige Entwicklung voll erfüllt.

**Anlage**

Graphiken der Einzelauswertungen in den Stadtteilen als **Anhang**

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter