

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0090**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

**Betreff:** Städtisches Wohnbauflächenmonitoring  
Hier: Bericht über die Wohnbauflächenentwicklung 2017--2019

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht über das Wohnbauflächenmonitoring für die Jahre 2017-19 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, künftig alle 2 bis 3 Jahre (mind. zweimal in jeder Ratsperiode) einen Bericht zur Einwohner- und Wohnbauflächenentwicklung sowie zur sozialen Wohnraumentwicklung vorzulegen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Das Wohnbauflächenmonitoring beobachtet die Entwicklung der Wohnbaulandentwicklung und der verbleibenden Flächenreserve im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Sie 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.“*

Die Verwaltung hat letztmalig 2017 über den Verlauf der Entwicklung berichtet. Aufgrund des nicht unerheblichen Aufwands der zeichnerischen Erfassung in den einzelnen erhobenen Kategorien und der erhöhten Aussagekraft der Darstellung von Zeitreihen empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss der faktischen Leistungsfähigkeit der Verwaltung anzupassen. Dies entspricht der Praxis auch in anderen Kommunen, wo eine Erfassung auch im 3jährigen Rhythmus nicht unüblich ist, sofern eine solche Erfassung überhaupt durchgeführt wird. In diesem Sinne legt die Verwaltung diesen zweiten Bericht für die Wohnbauflächenentwicklung in der Ratsperiode 2014-2020 vor. Aufgrund der Komplexität der Thematik hat die Verwaltung sich dazu entschlossen, die Wohnbauflächenentwicklung und die soziale Wohnraumversorgung jeweils in gesonderten Berichten und Vorlagen darzulegen. Zur sozialen Wohnraumversorgung erfolgt daher in Kürze eine gesonderte Vorlage.

### **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 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 Ersatzbauentwicklung der Innenentwicklung zugutekommt im Sinne einer Netto-Nullflächenentwicklung, die ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 1: 1 und darüber hinaus möglich erscheinen lässt.

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

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 31.12.2019 für nunmehr 8 Jahre vor, die komplett dargestellt werden. Die Auswertung im Prognosehorizont des Flächennutzungsplanes umfasst jetzt das 4. Jahr. Die neu aufbereiteten drei Jahre 2017 bis 2019 lassen erste Schlussfolgerungen auch zu der zu erwartenden Reichweite der im „Flächennutzungsplan 2015“ getroffenen Flächenvorsorge zu.

## 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 aktuelle Landesprognose geht von einem mehr als doppelt so hohen Einwohner\*innenzuwachs aus als die städtische Prognose für den Flächennutzungsplan und ist von der Bezirksregierung Köln der Fortschreibung des Regionalplanes zugrunde gelegt worden, der in seinem Grundgerüst in Form eines informellen Plankonzeptes seit Januar 2020 vorliegt.

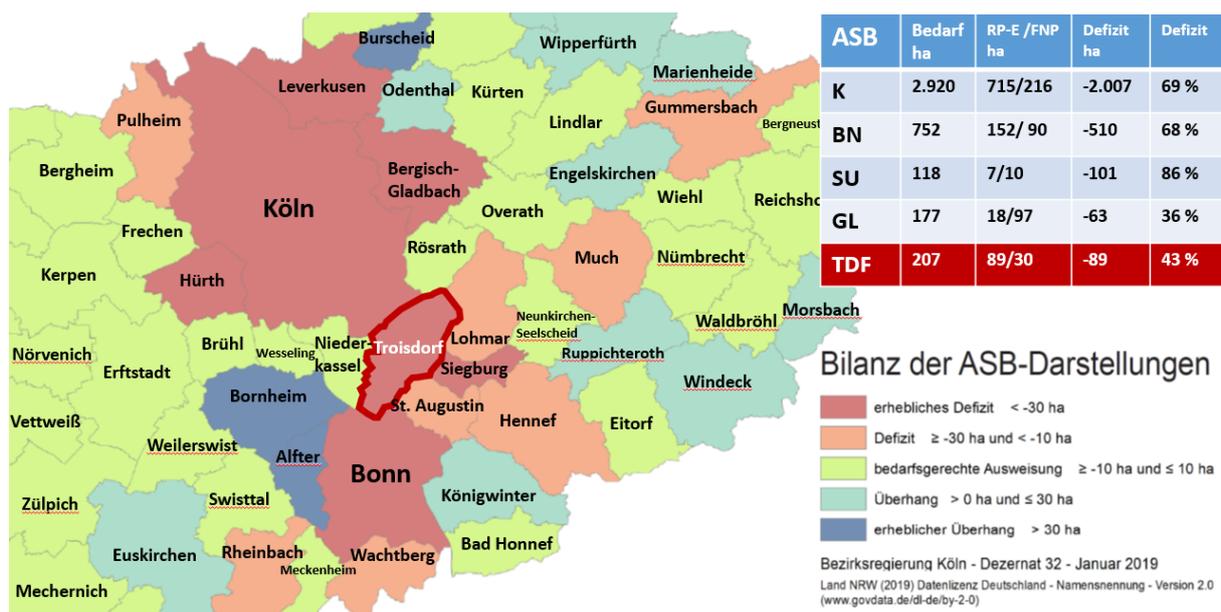


Abb. 2: Flächenbedarfsdeckung zur Prognose 2040 Plankonzept Regionalplan Köln

Diese aktuelle Prognose erweist sich beim Versuch der örtlichen Umsetzung in der Fläche nicht nur in Troisdorf als problematisch und führte im Plankonzept des Regionalplanes 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 Freiflächennutzungen 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 tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hat in den letzten 9 Jahren um rd. 3 % zugenommen. Dies entspricht auch der durchschnittlichen Entwicklungsprognose bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis. 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. Die derzeitige Entwicklung folgt aber mindestens dem Trend der oberen Variante B der städtischen Prognose. Auch wenn die amtliche Bevölkerungsstatistik für 2020 noch nicht vorliegt, ist jedoch erkennbar, dass die aktuelle Landesprognose zur Bevölkerungsfortschreibung, von der die Bezirksregierung ausgeht, in Troisdorf für 2020 mit 76.153 Personen, deutlich unterschritten werden. Allerdings müsste nach der Entwicklung der gemeindeeigenen Statistik, die rd. 2.500 Einwohner\*innen höher liegt als die amtliche Statistik, die Einwohner\*innenzahl Troisdorfs 2020 erstmals die Grenze von 75.000 überschritten haben.

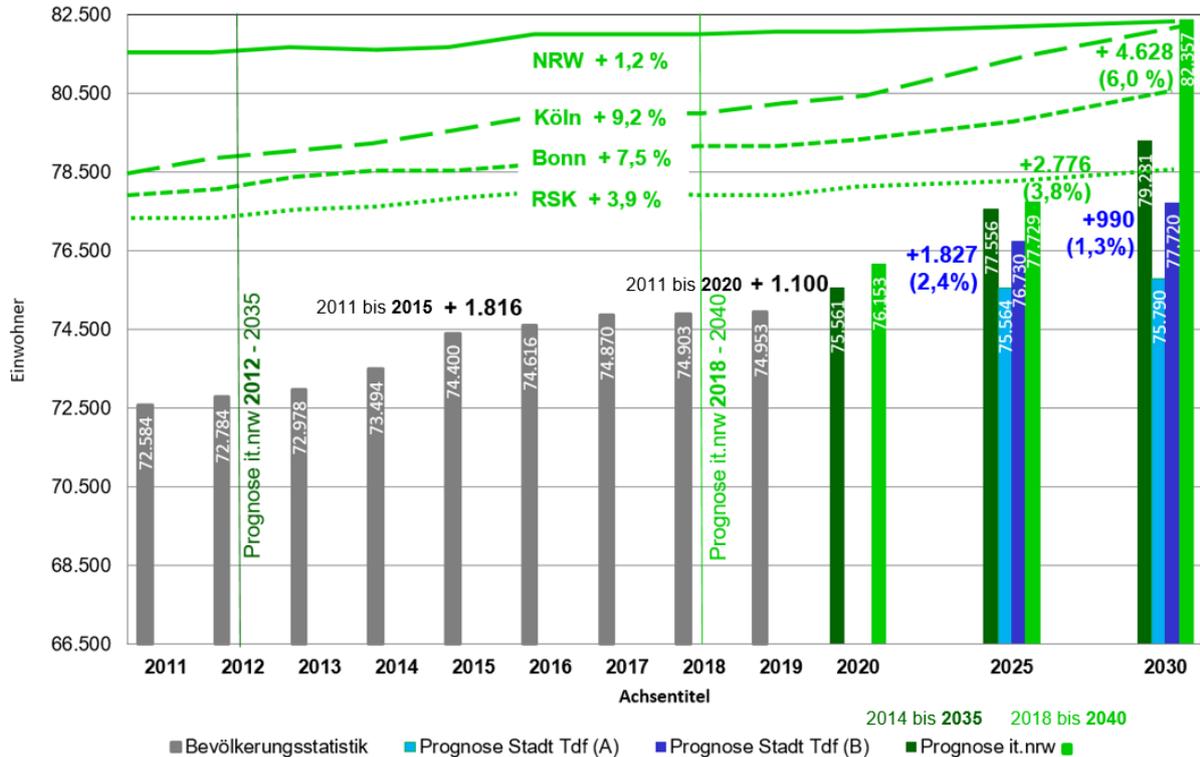


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung

## 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 Belegungsziffer 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 Innenentwicklung und Außenentwicklung. Obwohl das Konzept schon 10 Jahre alt ist und die Prognose zwischenzeitlich 2014 angepasst werden musste, ist die Aussage zur Wohnbaufläche aufgrund der sehr gering angesetzten Brutto-Wohndichte von 350 qm je Wohneinheit weiterhin gültig. Das Plankonzept des Regionalplankonzeptes unterstellt bei der Umsetzung von Einwohnern in Fläche mit 250 qm je Wohneinheit pro Kopf 100 qm weniger. 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 aktuelle 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. Daher kann man in diesem Sinne hier auch von einer doppelten Innenentwicklung sprechen, die einer klassischen Netto-Nullflächenentwicklung entspricht. Denn die

bauliche Inanspruchnahme erfolgt ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen, ohne eine neue Flächeninanspruchnahme.

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. Im Zuge der Schaffung von Planungsrecht sind weitere Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen möglich wie Übernahme der Erschließungskosten und sonstigen Infrastrukturkosten, soweit sie durch das Neubaugebiet ausgelöst werden und vom Umfang wirtschaftlich angemessen sind. Die Baureserveflächen dieser Kategorie sind für einen 10-15-jährigen Zeitraum im „Flächennutzungsplan 2015“ bemessen worden.

In allen Kategorien wurde 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.

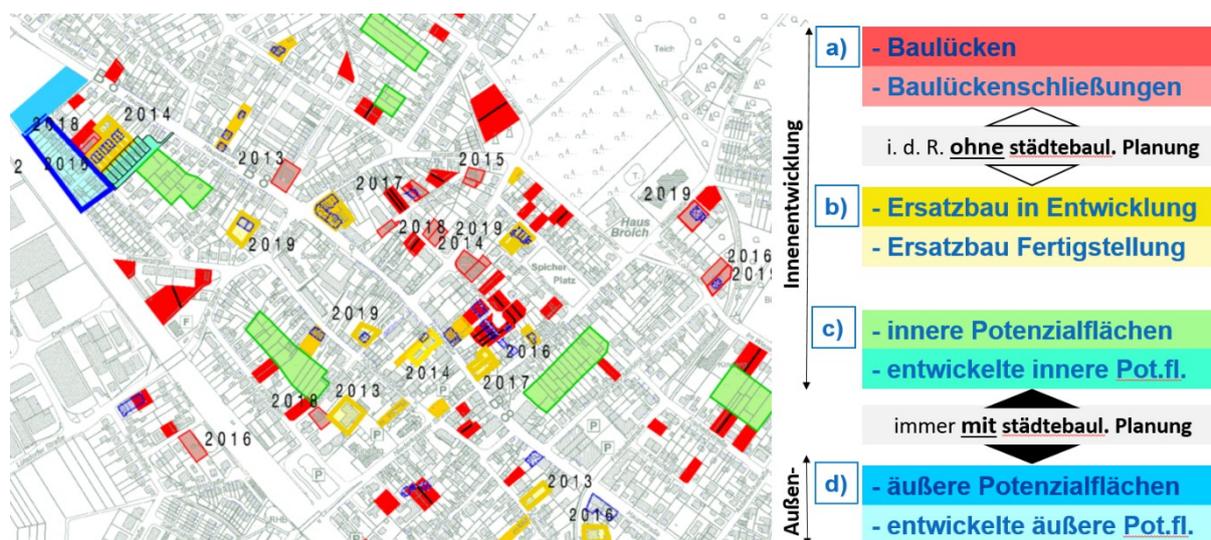


Abb. 4: Baulandkataster, erfasste Kategorien

## 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.

Der Mix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern blieb im Gesamtwohngebäudebestand nahezu konstant und veränderte sich in der Zeit von 2010 bis 2019 nur um 1 % zugunsten der Mehrfamilienhäuser (von 54 % auf 55 %). An der etwa hälftigen Aufteilung hat sich somit weitgehend nichts geändert. Hervorzuheben ist allerdings der hohe Anteil an Einfamilienhäusern in den entwicklungsschwachen Jahren. Hier zeigt sich, dass das Marktsegment der Einfamilienhäuser in der Vergangenheit in Zeiten schlechter Baukonjunktur deutlicher robuster war und maßgeblich die Wohnbautätigkeit in Troisdorf aufrechterhalten hat.

## 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 Wohnungen errichtet bei einem Bevölkerungszuwachs von rd. 16.000 Personen. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 wurden rd. 1.900 Wohnungen gebaut, während die Bevölkerung nur etwa um die gleiche Zahl gestiegen ist. Teilweise gab es in diesem Zeitraum auch Stagnation oder leicht gesunkene Bevölkerungszahlen. Eine starke Zunahme der Wohnungsbautätigkeit im Bereich kleiner Wohnungen, die zu einer um 200 Fertigstellungen pendelnden Wohnungsbauleistung führte, drückte die Belegungsziffer im Wohngebäudebestand weiter. So ist absehbar, dass die Belegungsziffer von heute gut 2 Personen, die durchschnittlich eine Wohnung bewohnen, auf unter 2 sinken wird.

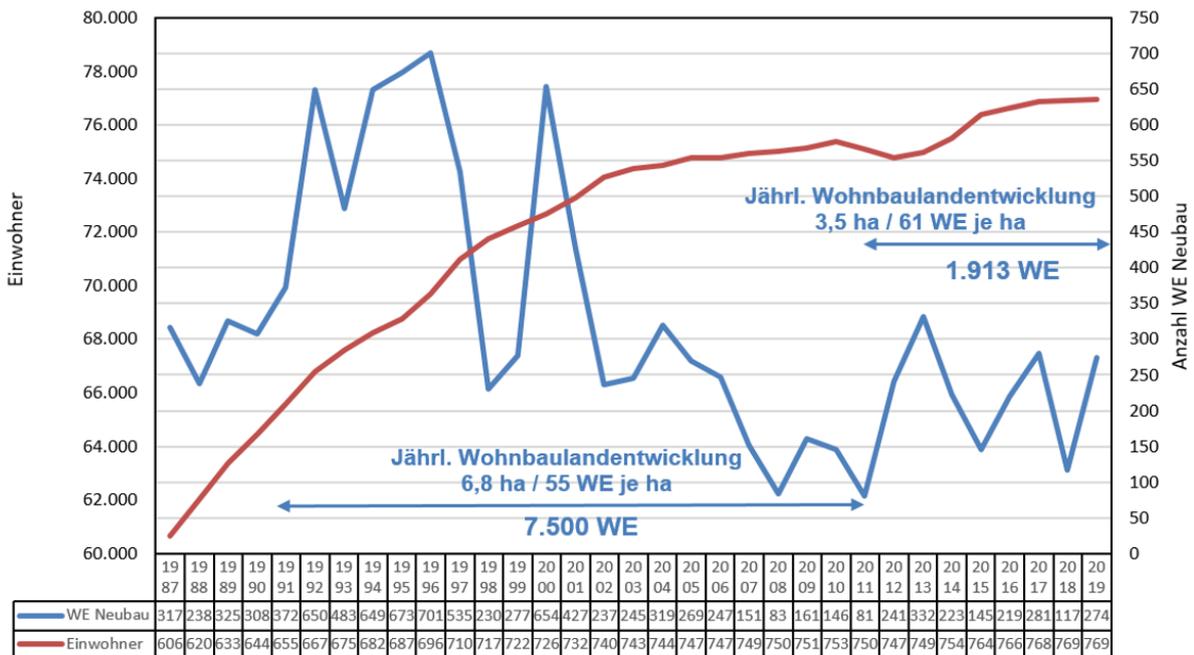


Abb. 4: Wohnungsneubau, Einwohner- und jährl. Wohnbaulandentwicklung 1987 - 2019

Die jährliche Wohnbaulandentwicklung hat sich in den Jahren 2011 bis 2019 gegenüber den Jahren 1991 bis 2011 nahezu halbiert von jährlich 6,8 ha auf 3,5 ha.

Die Bruttowohndichte ist aber bei den neu bzw. wieder bebauten Wohnbauflächen von 55 Wohneinheiten (WE) auf 61 WE je ha gestiegen, d. h. der Flächenverbrauch je Wohnung hat im Mix von Außen- u. Innenentwicklung weiter abgenommen.

### 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 mit alleine rd. 500 WE oder Im Schonsfeld mit fast 200 WE 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.

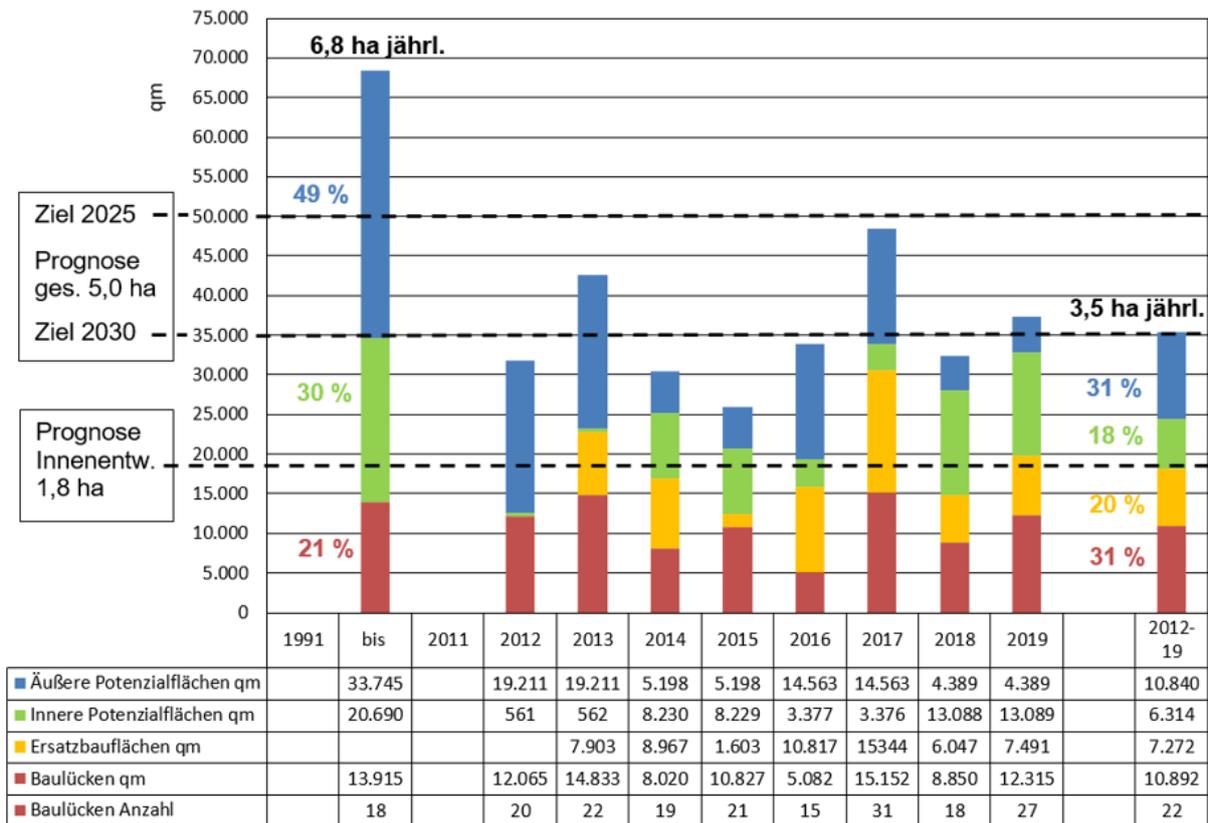


Abb. 5: Wohnbauflächenaktivierung jährlich 1991 - 2019

Für den Beobachtungszeitraum 2012 bis 2019 schwankt die Gesamtentwicklung entsprechend der Wohnungsbauleistung. Die Schließung von Baulücken folgt dem Gesamttrend am stärksten, da der Trend in der relativ großen Anzahl am ehesten seinen Niederschlag findet. Ähnlich ist es bei den Ersatzbauflächen, deren Entwicklung auch stark von der allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Gesamtlage abhängt.

Die Entwicklung von inneren Potenzialflächen ist insgesamt verglichen mit dem

Zeitraum von 1991 bis 2011 rückläufig. Sie ist auch stark von Zufälligkeiten abhängig, wo eine Innenentwicklungsoption erfolgreich umgesetzt werden kann. 2012/13 konnte durch die Stadt selbst eine kleine Entwicklung in Oberlar im Bereich der ehemaligen Sporthalle Auelblick initiiert werden, begleitet von einigen privaten Baumaßnahmen im Umfeld. In der Auswertung der Jahre 2014/15 wird die Neubebauung an der Marienburger Straße in der ehemaligen Belgischen Siedlung wirksam sowie der Beginn der Blockinnenentwicklung zwischen Heidestraße und Hermann-Löns-Straße in Troisdorf (Klimaschutzsiedlung). Auch am Kiefernweg begann die Fertigstellung der Wohnungsbaumaßnahme auf von der Tropark GmbH veräußerten Flächen, die 2016/17 fortgeführt wurde. In der Klimaschutzsiedlung folgten weitere Fertigstellungen, das Stadtquartier gegenüber dem Rathaus wurde abgeschlossen und die private Erschließung der Heinrichstraße in Spich fällt in diesen Zeitraum. Sehr erfolgreich war die Potenzialflächenentwicklung im Innenbereich im Auswertungszeitraum 2018/19, in dem die Innenerschließung der Straße „An der Brombeerheide“ 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 zur Hälfte realisiert.

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 Fertigstellungen im städtischen Baugebiet Eschmar (Baugebiet Eschmar-West) und in Bergheim im Baugebiet „Die große Heerstraße / Astrid-Lindgren-Straße“ statistisch registriert.

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 - 2019 mit 3,5 ha nur zur Hälfte erreicht worden ist. Dies ist maßgeblich auf die schwächere Außenentwicklung zurückzuführen, die nur noch ein Drittel der Gesamtentwicklung ausmacht. Erfreulich ist eine Steigerung der Baulückenmobilisierung, die einen Anteil von 31 % 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 – 2019 auf 18 % zurückgegangen gegenüber 30 % in langjährigen Durchschnitt von 1991 - 2011. Auch wenn anzunehmen ist, dass die Flächen mit abnehmender Anzahl schwieriger zu entwickeln sind, zeigt die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre doch, dass kein Bruch in der Entwicklung stattgefunden hat.

Die bisherige Gesamtentwicklung von 3,5 ha jährlich in den Jahren 2011 - 19 reicht aus, um das gesteckte Ziel von 50 ha Wohnungsbauentwicklung bis 2030 zu erreichen. Diese etwas verhaltene Entwicklung hat den positiven Effekt, dass das Verhältnis von Außen- zu Innenentwicklung sich erheblich zugunsten der Innenentwicklung verschoben hat mit nur noch einem Drittel Außenentwicklung und zwei Dritteln Innenentwicklung. Das Mindestinnenentwicklungsziel mit einem Anteil von 1,8 ha jährlich an einer Gesamtentwicklung von bis zu 5 ha jährlich für einen Realisierungszeitraum von 10 Jahren bis 2025 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 Teilsegmenten, auch wenn Troisdorf formell den Status eines angespannten Wohnungsmarktes mit der ab 01.07.2020 geltenden Mieterschutzverordnung NRW verloren hat. An der äußerst dynamischen Entwicklung des Bodenrichtwertes in den letzten 3 Jahren lässt sich die derzeitige Unterversorgung mit Bauland ablesen, die die Gesamtbaukosten und das Wohnen weiter verteuert.

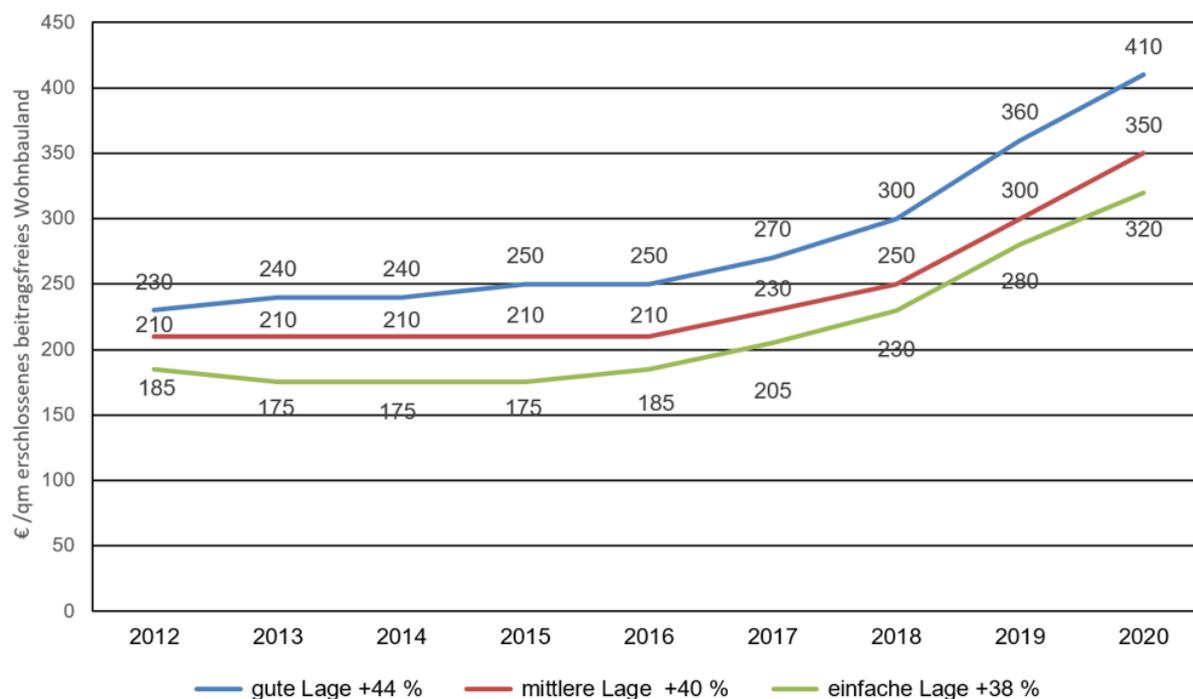


Abb. 6: Entwicklung des Bodenrichtwertes 2012 - 2019

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. Das Baugebiet

„Eschmar-West“ ist bilanztechnisch bisher ebenso wenig wie die Astrid-Lindgreen-Straße in vollem Umfang wirksam geworden. Die Entwicklung des Baugebietes „Roncallistraße I“ und des in der Vorbereitung der Erschließungsplanung befindlichen Baugebietes „Auf dem Grend“ in Sieglar von der Tropark GmbH sind erfolgt bzw. eingeleitet. Ebenso entsteht an der Rathausstraße die erste Hälfte des Baugebietes „In der Feldflur“ als private Baulandmaßnahme durch einen Bauträger. Das Baugebiet „Roncallistraße II“ befindet sich in Planung. Aufgrund dieser Maßnahmen wird Troisdorf einen substanziellen Beitrag zur Wohnungsbauentwicklung leisten können, der den eigenen Entwicklungszielen aus dem Handlungskonzept Wohnen entspricht. Aufgrund dieser Wohnbaulandmaßnahmen ist zu erwarten, dass die Auswertungen der nächsten Jahre eine erhöhte Wohnungsbauleistung zeigen.

#### 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 Ersatzbauentwicklung ist flächenneutral, die aber auch mit einer stärkeren Flächenversiegelung einhergeht und einen gewissen Ausbau der Infrastruktur erfordert.

Der Baulückenbestand von 1991 von 959 Baulücken hat sich in 28 Jahren bis 2019 um rd. ein Drittel auf 670 Baulücken reduziert. Im Durchschnitt werden in 10 Jahren rd. 170 Baulücken im Saldo geschlossen, von denen allerdings durchschnittlich 70 Schließungen durch neue entstehende Baulücken wieder aufgefüllt wurden. Dieser Effekt ist auch im Erhebungszeitraum von 2011 bis 2019 erkennbar, sodass sich private Baulandentwicklungen, die nicht durch einen Bauträger erfolgen, wie z. B. die Erschließung Andreas-Nockher-Straße oder zuletzt die Erschließungsmaßnahme Schwester-Florida-Weg von der kurzfristigen Baulandgewinnung als sehr ineffektiv darstellen.

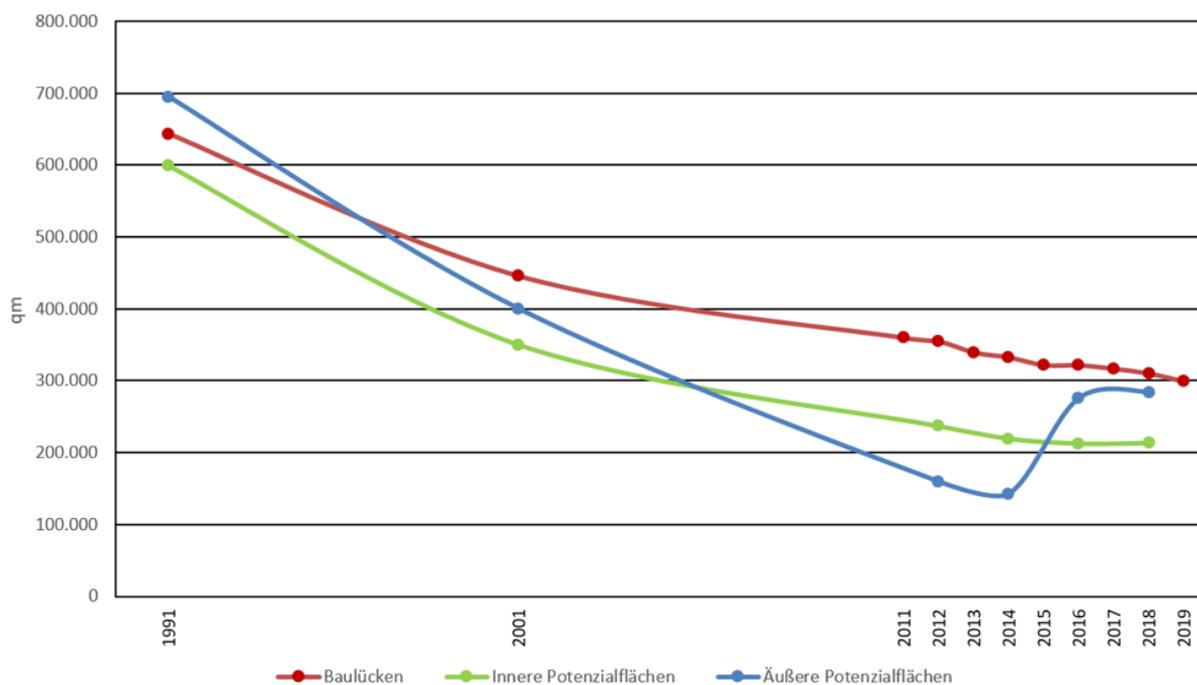


Abb. 6: Wohnbauflächenreserve Bestand 1991 - 2019

Die Baulandreserve in Baulücken hat sich von 1991 – 2019 von der Fläche mehr als halbiert und ist von rd. 6,5 ha auf rd. 3 ha zurückgegangen. Der innere Potenzialflächenbestand hat sich von rd. 6 ha 1991 mit gut 2 ha 2018 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.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ab 2016 die bis 2014 noch verfügbare Restreserve für eine mögliche Außenentwicklung mehr als verdoppelt. Die Außenentwicklungspotenziale können im Zusammenwirken mit einem vorausschauenden kommunalen Bodenmanagement über den Zwischenerwerb durch die Stadt selbst oder die städtische Tropark GmbH wie ein Schalter benutzt werden. Mit diesem Instrument lässt sich die Wohnungsbauentwicklung über die Entwicklungsmöglichkeiten der klassischen Innenentwicklung (Baulücken u. Potenzialflächen) sowie der Ersatzbauentwicklung (Netto-Nullflächen-Entwicklung) hinaus aktiv in dem Maße steuern, wie es stadtentwicklungspolitisch erforderlich erscheint. 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