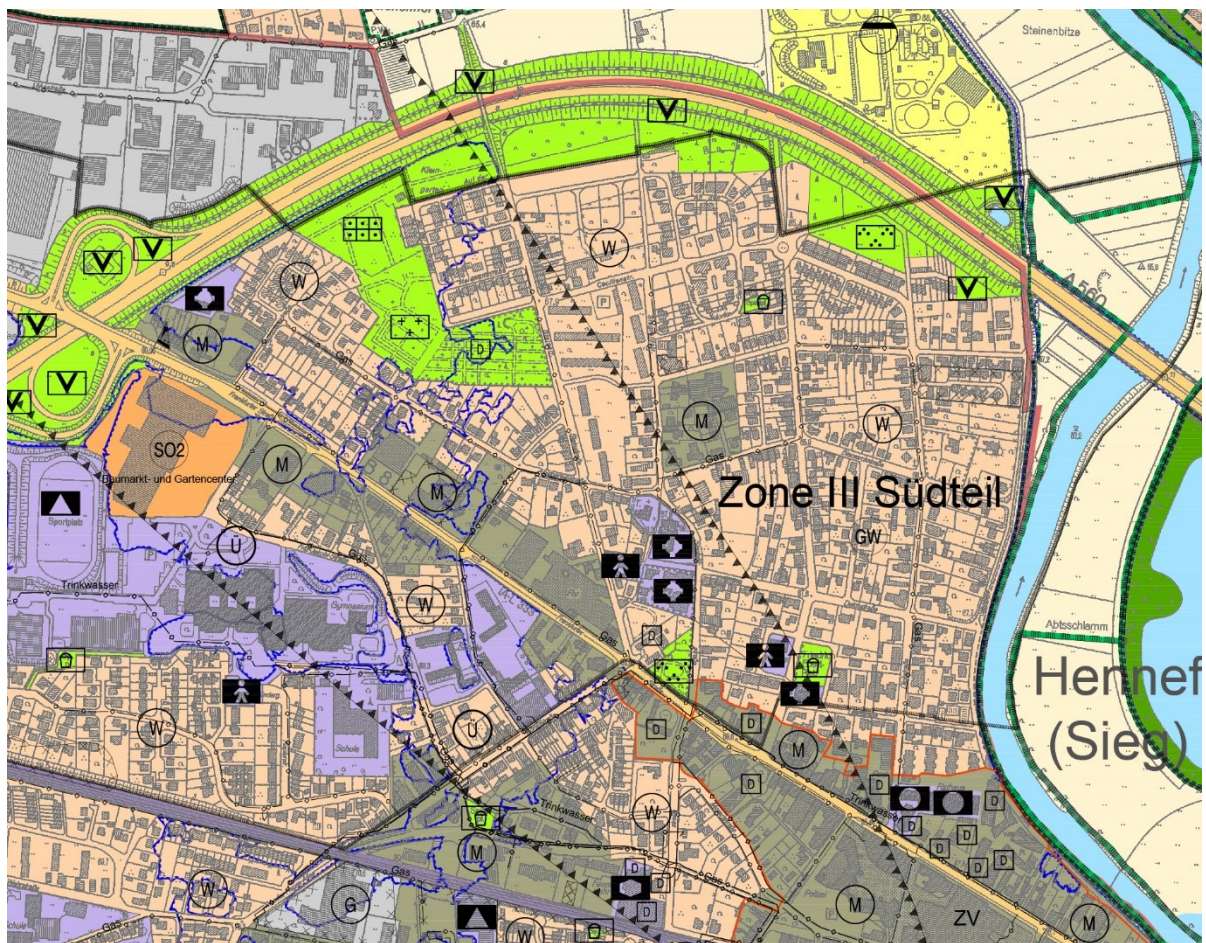


Amt für Stadtplanung- und Entwicklung

Baulandentwicklung in der Stadt Hennef

Gertraud Wittmer, Katja Nußbaum

21.03.2017



Inhalt

1.	Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis	3
a)	Der Rhein-Sieg-Kreis heute	3
b)	Entwicklung in den Teilräumen	6
b1)	Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	7
b2)	Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kauf- und Mietpreisentwicklung	8
	Exkurs: Flüchtlingsbefragung	
b3)	Neubaunachfrage im Rhein-Siegkreis bis 2030	10
c)	Nachgefragte Wohnraumqualitäten	13
d)	Zusammenfassung und Empfehlungen	15
e)	Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rhein-Sieg-Kreis	18
f)	Sozialer Wohnungsbau zur Reduzierung von Verdrängungseffekten	21
g)	Besonderheiten der Teilräume beachten	22
h)	Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen – flexibel bleiben	22
i)	Gemeinsame Strategien entwickeln – die nächsten Schritte	23
2.	Reserveflächen für Wohnungsbau in Hennef	25
a)	Bebauungspläne	29
a1)	Rechtskräftige Bebauungspläne	29
a2)	Bebauungspläne in Aufstellung	31
b)	Satzungen	31
c)	Ergebnis	34
3.	Stadteigene Flächen	36
a)	Friedhöfe/Kleingartenanlagen,	36
b)	Flächen mit rechtlichen Restriktionen	36
c)	Gewerbegebiete	37
d)	Denkmalschutz	37
e)	Immissionsschutz	38
f)	Geeignete stadteigene Flächen	38
	Exkurs: Meiersheide	
g)	Ergebnis	40
4.	Sozialer Wohnungsbau	41
5.	Baulückenschließung	44
6.	Steuerliche Problematik	44
7.	Handlungsoptionen	45
a)	Hoheitliche Handlungsoptionen	45
a1)	Umlegung	45
a2)	Aufhebung von Planungsrecht	47
b)	Anderweitige Handlungsoptionen	48
8.	Modelle der Baulandbereitsstellung	49
a)	Kooperationsmodell	49

b)	Zwischenerwerbsmodell	51
	Exkurs: Dichte und nachbarschaftliche Akzeptanz	
c)	Klassische Angebotsplanung	54
9.	Fazit / Vorschlag zur Vorgehensweise	55
	Exkurs: Innenentwicklung der Hennefer Dörfer	

Der Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie der Stadt Hennef hat am 16.11.2016 auf Antrag der CDU beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Wohnraumkonzept zu erstellen, darin die empirica-Wohnraumanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis auszuwerten und in diesem Zuge die stadt eigenen Grundstücke auf eine mögliche Wohnbebauung zu überprüfen, Reserveflächen in Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne und Baulücken zu identifizieren, sowie die steuerliche Problematik für private Grundeigentümer darzustellen. Zudem sollte die Verwaltung ermitteln, welchen Beratungsbedarf es für Bestandseigentümer gibt und welche Mittel hierfür erforderlich sind.

1. Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis

In Folge wird zunächst die Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis gekürzt und auf die für Hennef relevanten Aussagen zur Nachfrage und zum Angebot von Wohnraum im Kreisgebiet und in Hennef konzentriert wiedergegeben. Die Regionale Wohnraumbedarfsanalyse vom 04.11.2016 wurde durch das empirica Forschungsinstitut Berlin / Bonn im Auftrag der Kreissparkasse Köln erstellt und koordiniert durch die Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises.

a) Der Rhein-Sieg-Kreis heute

Positive Wirtschaftsentwicklung und Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum:

Seit zehn Jahren wächst die Wirtschaft im Rhein-Sieg-Kreis (Arbeitsplätze) fast doppelt so stark wie im Durchschnitt NRWs: Zwischen 2000 und 2014 nahm die Beschäftigtenzahl um fast 12 % zu – und damit genauso stark wie in Köln (zum Vergleich: Landesdurchschnitt NRW: nur +6 %).

Bei einer Fortsetzung der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass die Arbeitskräftenachfrage im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren weiterhin stärker wächst als in den meisten Umlandkreisen. In der Konkurrenz um den Zuzug junger Arbeitskräfte hat der Rhein-Sieg-Kreis gute Entwicklungschancen. Auch die Städte Köln und Bonn mit ihrem hohen Dienstleistungsanteil sind wirtschaftlich wachsende Städte, die in Zukunft zusätzliche Arbeitskräfte nachfragen werden. Da der Wohnungsmarkt der beiden Städte die zusätzlichen Arbeitskräfte vermutlich nicht alle aufnehmen können, werden diese in Zukunft ebenfalls verstärkt im Rhein-Sieg-Kreis wohnen (müssen). Mit anderen Worten: Wenn den zusätzlichen Arbeitskräften mit Arbeitsstellen in Bonn, Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis ausreichender und nachfragegerechter Wohnraum angeboten werden kann, steht einem Zuzug junger, produktiver Arbeitskräfte und Steuerzahler in die Region nichts mehr im Wege.

Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird also weiter steigen, und zwar nicht nur, weil die Wirtschaft vor Ort mehr Arbeitskräfte anzieht, sondern auch aufgrund der wachsenden Überschwappeffekte aus den prosperierenden Städten Bonn und Köln.

Dynamische Einwohnerentwicklung Jahrzehntelanges Bevölkerungswachstum setzt sich fort:

Insgesamt ist die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 2000 und 2014 um +5 % gewachsen (+30.000 Einwohnern). Der Rhein-Sieg-Kreis ist damit stärker gewachsen als alle Nachbarkreise. Nur die Städte Köln und Bonn haben prozentual noch mehr Einwohner hinzugewonnen (Köln +9 % bzw. Bonn +11 %). Der Rhein-Sieg-Kreis gewinnt jedes Jahr neue Einwohner durch Wanderungsüberschüsse. Seit 2011 ist der Zuzug von Ausländern stärker als der Zuzug von Deutschen (vor allem aus osteuropäischen Ländern). Im Flüchtlingsjahr 2015 hat sich der Zuzug von Ausländern vorübergehend mehr als verfünffacht, ist im 1. Quartal 2016 aber wieder abgeflaut. Dennoch liegt der Ausländeranteil immer noch bei unter 10 % (Stand März 2016).

Fazit:

Die zukünftige zusätzliche Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird durch zwei Nachfragegruppen bestimmt: die zuziehenden Familien aus Bonn und Köln sowie die zuziehenden jungen Menschen aus dem Ausland. Eine besondere Zuwanderungsgruppe aus dem Ausland stellen die Flüchtlinge dar, die bereits im Jahr 2015 gekommen sind, aber bisher noch in Sammelunterkünften leben.

Abschmelzender Sozialwohnungsbestand:

10 % des Mietwohnungsbestandes (das sind 4 % des gesamten Wohnungsbestands) im Rhein-Sieg-Kreis sind geförderte, preisgebundene Mietwohnungen („Sozialwohnungen“). Zusätzlich sind 4 % der selbstgenutzten, d. h. vom Eigentümer bewohnten, Wohnungen öffentlich gefördert (2 % des gesamten Wohnungsbestands). Insgesamt sind damit 6 % des gesamten Wohnungsbestands im Rhein-Sieg-Kreis öffentlich gefördert. Dieser Anteil ist etwas niedriger als in den kreisfreien Städten Köln und Bonn (jeweils 9 %) und dem Landesdurchschnitt NRW (8 %), entspricht aber dem der Nachbarkreise (5 % bis 7 %).

Der Bestand an geförderten, preisgebundenen Wohnungen (vermieteten und selbstgenutzten) ist im Rhein-Sieg-Kreis rückläufig: Um die Jahrtausendwende gab es noch über 20.000 geförderte Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis. Ende 2014 sind es knapp noch 15.000 Wohnungen.

Auch die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen darunter ist in den letzten Jahren gesunken (von rd. 13.200 im Jahr 2007 auf rd. 11.000 im Jahr 2014). Bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand, der im Rhein-Sieg-Kreis gleichzeitig deutlich expandiert ist (von 88.600 auf 97.300 Wohnungen) ist der Mietbindungsanteil im Rhein-Sieg-Kreis damit im gleichen Zeitraum von 15 % auf 11 % gesunken.

Kaum Wohnungsleerstände:

Der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen im Jahr 2014 liegt im Rhein-Sieg-Kreis bei 3,3 %, was etwa dem NRW-Durchschnitt entspricht. Im regionalen Vergleich fallen die beiden Zentren Köln und Bonn durch eine besonders niedrige marktaktive Leerstandsquote auf (1,1 % bzw. 1,7 %). Die meisten Nachbarkreise haben Leerstandsquoten zwischen 2,4 % (Rhein-Erft-Kreis) und 3,9 % (Kreis Euskirchen). Auffällig ist nur der Landkreis Altenkirchen mit einer besonders hohen Leerstandsquote bei Geschosswohnungen von 6,0 %. Der Landkreis Altenkirchen ist auch der einzige Kreis, in dem der Leerstand seit 2010 zugenommen hat. Im RheinSieg-Kreis und allen anderen Nachbarkreisen und – Städten ist der Leerstand seit 2010 rückläufig.

Nachlassende Bautätigkeit trotz verstärkten Geschosswohnungsbaus:

Im Rhein-Sieg-Kreis wird weniger gebaut als früher: Während im Zeitraum 2001 bis 2005 im Schnitt noch etwa 2.400 Wohnungen p.a. fertiggestellt wurden, waren es im Zeitraum 2006-2010 nur 1.500 p.a. und 2011-2015 nur 1.700 p.a.. Grund dafür ist allein der Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen) ist gleichzeitig sogar gestiegen: von 610 p.a. (2001-2005) auf 790 p.a. (2011-2015). Damit stieg der Geschosswohnungsanteil unter den Baufertigstellungen von 26 % auf 46 %.

Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in der gesamten Region Bonn/Köln/Rhein-Sieg in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen ist als das Angebot. Die Bautätigkeit reichte offenbar nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

FAZIT und TREND: Wenn das Angebot nicht Schritt hält, wird Wohnen noch teurer:

Angesichts der weiteren Wachstumsaussichten im Rhein-Sieg-Kreis ist mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Dabei konnte der Einfamilienhausbau schon in den letzten Jahren nicht die Nachfrage decken, so dass die Hauspreise stark stiegen. Auch der verstärkte Geschosswohnungsbau der letzten Jahre konnte dies nur teilweise kompensieren.

Wenn die Bautätigkeit weiterhin nicht mit der expandierenden Nachfrage Schritt halten kann, ist mit weiteren Preis- und Mietensteigerungen zu rechnen. Leidtragende sind bei steigenden Einfamilienhauspreisen vor allem junge Familien, die erstmalig Wohneigentum bilden wollen, während die – meist älteren – Immobilienbesitzer von Wertsteigerungen ihrer Immobilie profitieren. Bei nicht ausreichendem Geschosswohnungsneubau werden zudem auch die Mieten weiter steigen, was die Mietbelastung insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher erhöht. Über die Kosten der Unterkunft, die Hilfebedürftigen zu erstatten sind, erhöhen steigende Mieten auch die monatlichen Kosten für Jobcentren und Sozialämter.

Die Mieten von Sozialwohnungen liegen zwar deutlich niedriger, aber einmal bezogenen Sozialwohnungen werden selten wieder frei, und zudem laufen viele Bindungen in den nächsten Jahren aus. Von den niedrigen Sozialmieten profitieren damit nur die wenigen Anspruchsberechtigten, die eine der wenigen neugebauten Sozialwohnungen beziehen können. Ein Investor, der Sozialwohnungen baut, refinanziert sich meist über entsprechend höhere Mieten und Preise für die übrigen Wohnungen des Grundstücks. Damit helfen Sozialwohnungen zwar einem kleinen Teil der Bevölkerung, aber erhöhen dafür die Preise für andere. Selbst von den Anspruchsberechtigten profitiert nur ein sehr kleiner Teil. Die *allgemeinen* Marktmieten sinken durch den Bau von Sozialwohnungen nicht.

Das mangelnde Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern führt heute schon zu einer verstärkten Nachfrage nach *großen* Geschosswohnungen. Neben zusätzlichen Quantitäten werden von einkommensstarken Haushalten auch hohe Qualitäten nachgefragt. Die Kaufkraft dafür und das Interesse daran sind vorhanden.

Eine weitere Steigerung der Kaufpreise und Mieten ist also zu erwarten, wenn das Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-Kreis nicht mit der weiter wachsenden Nachfrage Schritt hält. In den nächsten Jahren wird sich jede Art von Wohnungen, Einfamilienhäuser, Einfamilienhausähnliche Geschosswohnungen und Mietwohnungen, vermarkten lassen. Die Neubaunachfrage ist kurzfristig hoch. Wie sich die hier dargestellten Entwicklungstrends in den unterschiedlichen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises unterscheiden, zeigt das folgende Kapitel.

b) Entwicklung in den Teilräumen

Östliches Kreisgebiet: Jüngster Wohnungsbestands des Rhein-Sieg-Kreises

Zum Östlichen Kreisgebiet zählen hier die drei Kommunen Hennef, Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid. *Alles Nachfolgende bezieht sich auf diese drei Kommunen, es sei denn, die Stadt Hennef wird explizit erwähnt.*

Während das Zentrale Kreisgebiet den Ersten Ring um Bonn bildet, bilden das Östliche wie auch das Westliche Kreisgebiet den daran anschließenden Zweiten Ring um Bonn. Das Miet- und Kaufpreisniveau des Östlichen Kreisgebiets entspricht dem des Westlichen Kreisgebiets, während das Zentrale Kreisgebiet im ersten Ring deutlich teurer und das Ländliche Kreisgebiet ganz im Osten deutlich kostengünstiger ist.

Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis (Tabelle)

Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises		Mittlere Kaufpreise* Median (Euro/qm)	Mittlere Mieten* Median (Euro/qm)
Westliches Kreisgebiet:	Swisttal, Rheinbach, Menden, Meckenheim	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Zentrales Kreisgebiet:	Alfter, Bornheim, Niederkassel, Troisdorf, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef, Wachtberg	> 2.000 Euro/qm	> 7 Euro/qm
Östliches Kreisgebiet:	Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Ländliches Kreisgebiet:	Much, Ruppichteroth, Eitorf, Windeck	< 1.500 Euro/qm	< 6 Euro/qm

* Mittlere inserierte Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mieten für Geschosswohnungen, 2015.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

b1) Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Zahl der Arbeitsplätze im Östlichen Kreisgebiet wächst seit 2010 schneller als in den übrigen Kreisgebieten und insbesondere auch schneller als in der Kernstadt Bonn. Dabei hat das Östliche Kreisgebiet im Vergleich zum Westlichen Kreisgebiet noch einen relativ hohen Anteil an Beschäftigten im (eher stagnierenden) Produzierenden Gewerbe und gleichzeitig weniger Beschäftigte im (eher wachsenden) Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr.

Im Östlichen Kreisgebiet wohnen 101.100 Menschen (16 % der 626.800 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises). Wie auch in den anderen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises wohnen hier zahlreiche Beschäftigte, die in anderen Kreisen und kreisfreien Städten arbeiten (Netto-Auspendler-Standort, u. a. nach Bonn und Köln).

Das Östliche Kreisgebiet hat bereits in den Jahren 2000 bis 2005 und dann wieder nach 2013 überproportional viele Einwohner hinzugewonnen. In den letzten Jahren wächst das Östliche Kreisgebiet nicht mehr schneller als das Westliche. Es hatte aber im Gegensatz zum Westlichen Kreisgebiet im Schnitt der letzten 15 Jahre keinen Sterbeüberschuss.

Das Östliche Kreisgebiet profitiert anders als das Westliche Kreisgebiet – wohl aufgrund der besseren Schienenanbindung – zudem noch von der Zuwanderung aus Köln. Dieser Zuzug aus Köln, Bonn und dem Zentralen Kreisgebiet ins Östliche Kreisgebiet besteht erwartungsgemäß vor allem aus Familien (30- bis 50-Jährige und deren Kinder). Junge Erwachsene hingegen ziehen in die andere Richtung: Sie wandern sowohl aus dem Westlichen als auch aus dem Östlichen Kreisgebiet nach Köln, nach Bonn und in andere deutsche Regionen ab. Interessanterweise ziehen junge Erwachsene aus dem Östlichen Kreis auch ins Zentrale Kreisgebiet, aber nicht aus dem Westlichen Kreisgebiet.

Der Ausländeranteil ist relativ gering (7,0 % im Östlichen Kreisgebiet in 2016, Rhein-Sieg-Kreis gesamt: 9,9 %). Anders als im Westlichen Kreisgebiet fand der größte Einwohnerzuwachs zwischen 2011 und 2014 nicht durch Einwohner aus osteuropäischen Ländern statt, sondern durch die Zunahme von Deutschen. Im Flüchtlingsjahr 2015 wuchs auch hier – wie im Westlichen Kreisgebiet – die Gruppe der Syrer und der Menschen aus Irak, Iran und Afghanistan deutlich an, zusätzlich aber auch noch durch den Zuzug aus Balkanstaaten.

Im Östlichen Kreisgebiet leben relativ viele Babyboomer (heute 45 bis 55 Jahre alt). Wie auch im Ländlichen Kreisgebiet wohnen hier zwar relativ wenige potenzielle Mütter (20 bis 40 Jahre alt), aber die Suburbanisier aus Bonn und Köln bringen dafür so viele Kinder mit, dass der Kinderanteil hier - anders als im Ländlichen Kreisgebiet - besonders hoch ist.

b2) Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kaufpreis- und Mietenentwicklung

Das Östliche Kreisgebiet hat den jüngsten Wohnungsbestand: Fast 35 % aller Wohnungen wurden erst in den 1990er Jahren oder später gebaut. In den anderen Kreisgebieten sind es nur etwa 25 %. 97 % aller Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften spielen praktisch keine Rolle. Gleichzeitig ist es das Kreisgebiet mit dem höchsten Anteil von selbstgenutzten Wohnungen: 62 % aller Wohnungen werden von ihrem Eigentümer bewohnt (übrige Kreisgebiete: 50 % bis 60 %). Es gibt praktisch keinen Wohnungsleerstand. Der Mietbindungsanteil (Anteil Sozialwohnungen an allen Geschosswohnungen) ist hier mit 9 % niedriger als in den anderen Kreisgebieten.

Während im Zentralen und Ländlichen Kreisgebiet immer weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden und im Westlichen Kreisgebiet die Zahl seit Jahren stagniert, wurden im Östlichen Kreisgebiet zwischen 2011 und 2015 wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als im Fünfjahreszeitraum davor. Anders als im übrigen Rhein-Sieg-Kreis sind die Neubaupreise für Ein- und Zweifamilienhäuser hier in 2015 nicht mehr weiter gestiegen. Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser liegen hier im Durchschnitt des Kreises und damit deutlich unter den Preisen im Zentralen Kreisgebiet.

Auch im Östlichen Kreisgebiet wurde als Reaktion auf die überschwappende Nachfrage aus Bonn und Köln der Geschosswohnungsbau deutlich verstärkt: Zwischen 2011 und 2015 sind im Östlichen Kreisgebiet bereits knapp die Hälfte aller neugebauten Wohnungen Geschosswohnungen (zum Vergleich: Im Zeitraum 2000-2005 waren es nur ein Fünftel). Die Mieten für neue und gebrauchte Geschosswohnungen liegen im Östlichen Kreisgebiet ähnlich hoch wie im Westlichen Kreisgebiet und damit unter denen im Zentralen Kreisgebiet, aber deutlich über den Mieten im Ländlichen Kreisgebiet.

Die Kaufpreise liegen mit 2.200 Euro/qm für neue und 1.900 Euro/qm für gebrauchte EZFH ähnlich hoch wie im Westlichen, und damit niedriger als im Zentralen Kreisgebiet (neue EZHF: -400 Euro/qm niedriger, gebrauchte EZFH: -300 Euro/qm niedriger). Auch gebrauchte Mietwohnungen sind hier mit 6,75 Euro/qm bei Neuanmietungen um etwa 1 Euro/qm monatlich günstiger als im Zentralen Kreisgebiet. Die Mieten für Neubauwohnungen liegen mit 9,00 Euro/qm etwas niedriger als im Westlichen und Zentralen Kreisgebiet.

Der Aufwärtstrend bei Kaufpreisen (nicht so sehr bei Mieten) verläuft im Östlichen Kreisgebiet parallel zur Entwicklung im gesamten Rhein-Sieg-Kreis. Das lässt darauf schließen, dass auch hier das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt halten kann (das Angebot an Mietwohnungen schon eher). Zwischen 2011-2015 wurden im Östlichen Kreisgebiet im Schnitt jährlich 16 neue Sozialwohnungen gebaut.

Exkurs: Flüchtlingsbefragung

Im Juni 2016 hat empirica eine persönliche Befragung von 120 Flüchtlingshaushalten im Rhein-Sieg-Kreis durchgeführt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, zeigen aber in ihrer Beispielhaftigkeit die große Bandbreite der individuellen Lebensumstände. Den „typischen Flüchtling“ gibt es nicht:

Fast alle befragten Flüchtlingshaushalte planen für immer in Deutschland zu bleiben. Gut die Hälfte der befragten Haushalte ist sicher, dass sie dauerhaft am derzeitigen Wohnort bzw. an einem anderen Ort im Rhein-Sieg-Kreis wohnen wollen, da sie hier Kontakte geknüpft haben und sich auskennen. Dies gilt insbesondere für die städtischen Gemeinden Siegburg, Hennef und Rheinbach. Wohnorte, an denen sie Wohnung, Arbeit und Betreuung finden, ohne sich gleichzeitig (mangels Auto) abgeschnitten zu fühlen, erscheinen nach den Aussagen der Befragten derzeit attraktiver als andere. Flüchtlinge in Siegburg und Hennef – und abgeschwächt auch in Rheinbach – wollen ihre Familien in den Rhein-Sieg-Kreis holen, während solche in Ruppichterath eher in eine andere Kommune des Rhein-Sieg-Kreises oder zu Familienangehörigen außerhalb des Kreises ziehen wollen. Hinzukommen die von vielen Flüchtlingen subjektiv empfundenen schlechteren Arbeitsperspektiven, weshalb sie Mittel- oder Großstädte bevorzugen. Teilweise möchten sie nur zentraler im Rhein-Sieg-Kreis wohnen (z. B. von Ruppichterath nach Siegburg), teilweise erwägen sie in eine ganz andere Region zu ziehen. Die sozialen Netzwerke sind meist der Hauptgrund, im derzeitigen

Wohnort zu bleiben. In Siegburg und Hennef wurde zudem auch die Stadt öfters positiv erwähnt. Jeder in 2020 noch ansässige Flüchtlingshaushalt fragt genau eine Wohnung nach. Das heißt, er erhöht die Wohnungsnachfrage gegenüber 2014 um 1.

b3) Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030

Als Grundlage für die nachfolgenden Modellrechnungen dient die jüngste Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des IT.NRW für den Rhein-Sieg-Kreis mit Basisjahr 2014. Sie berücksichtigt allerdings noch nicht den Flüchtlingszustrom in 2015. Daher wird die Flüchtlingszuwanderung 2015 noch einmalig hinzugerechnet („Basisszenario“). Zum Einfluss der Flüchtlinge gibt es inzwischen erste bundes- und landesweite Modellrechnungen. Die hier vorliegenden Modellrechnungen zum Rhein-Sieg-Kreis basieren auf besonders aktuellen, kleinräumigen und spezifischen Einwohnerdaten des Melderegisters (u. a. mit Alter, Wohnort und Nationalität). Damit sind inhaltlich und räumlich differenziertere Aussagen zur Bevölkerungs- und Neubaunachfrageentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis möglich. Nachfolgende Modellrechnungen enthalten zudem die Ergebnisse einer der ersten qualitativen Flüchtlingsbefragungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen. Diese sind damit deutlich differenzierter als bisherige Abschätzungen mit pauschal gesetzten Durchschnittswerten. Dennoch bleiben die Ergebnisse natürlich mit Unsicherheiten behaftet. Die Darstellung verschiedener Szenarien soll die große Bandbreite verdeutlichen, in der die zukünftige Entwicklung ablaufen kann. Die Auswirkungen bestimmter Effekte auf die einzelnen Teilräume werden unterschiedlich sein, so dass sich für jeden Teilraum eine unterschiedlich große Bandbreite der zukünftigen Neubaunachfrage ergibt.

Östliches Kreisgebiet :

Im Östlichen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **101.100 Personen**. Dies entspricht rund 42.600 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 31.500 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFZH) und rd. 11.000 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das Trendszenario unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt auch in die Gemeinden des zweiten Rings um Bonn und damit auch in das Östliche Kreisgebiet.

- Dadurch ist die Nettozuwanderung um ein Vielfaches größer als der Sterbeüberschuss, so dass das Östliche Kreisgebiet bis 2030 deutlich wächst. Durch die Zuwanderung steigt die Zahl der 30- bis 40-Jährigen mit ihren Familien.
- Im Jahr 2030 werden damit im Östlichen Kreisgebiet **109.600 Personen** leben, die 47.800 Wohnungen nachfragen, davon 35.600 in EFZH und 12.200 in MFH. Um diese Nachfrage befriedigen zu können, müssten bis 2020 jährlich 330 WE in EFZH und 120 WE in MFH und danach bis 2030 jährlich 230 WE in EFZH und 50 WE in MFH gebaut werden.

- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 15 ha bis 2020, der bis 2030 auf 10 ha pro Jahr abnimmt.

In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar:

- Einwohnerzahl **2030: 100.200 bis 113.400** (zum Vergleich **2015: 101.100**)
- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
 - 180 bis 390 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 200 WE)
 - 20 bis 160 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 170 WE)
 - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 7,4 bis 17,2 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
 - 50 bis 270 WE in EZFH
 - 0 bis 60 WE in MFH
 - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 2,0 bis 11,4 ha p.a.

Modellrechnung zum Neubaubedarf von Sozialwohnungen

In den Jahren bis 2030 ist im Rhein-Sieg-Kreis eine anhaltende Geschosswohnungsneubaunachfrage zu erwarten. Gemäß einer Modellrechnung der NRW.BANK würde ohne weiteren Neubau von Sozialwohnungen der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 auf 7.700 Wohneinheiten abschmelzen. Alleine um den Bestand von 2014 zu halten, müssten jährlich rund 200 Sozialwohnungen neu gebaut werden. Wenn man sich als Ziel setzt, bis 2030 wieder den gleichen Mietbindungsanteil von Geschosswohnungen wie im Jahr 2007 zu erreichen (15 %) oder zumindest ein ähnlich hoher wie 2014 (11 %, hier angestrebt: 10 %), wäre im Trendszenario ein preisgebundener Mietwohnungsbestand von rund 16.500 Wohnungen bzw. von rund 11.000 erforderlich. Um diesen Sozialwohnungsbestand trotz der auslaufenden Bindungen bis 2030 zu erreichen, müssen bis dahin im Trendszenario jährlich 590 (bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 15 %) oder jährlich 220 Sozialwohnungen (bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 10 %) im Rhein-Sieg-Kreis neu geschaffen werden, davon der größte Teil im Zentralen Kreisgebiet.

Preisgebundener Mietwohnungsbestand – Ist und Soll bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 10 % oder 15 %, Rhein-Sieg-Kreis, 2030

	2030						
	Bestand ohne weiteren Neubau*	Erforderlicher preisgebundener Mietwohnungsbestand** bei gewünschtem Mietbindungsanteil von ...					
		10%			15%		
		Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	830	900	1.100	1.100	1.400	1.600	1.700
Zentrales Kreisgebiet	5.749	7.300	8.100	8.400	11.000	12.200	12.700
Östliches Kreisgebiet	673	1.100	1.200	1.300	1.700	1.800	1.900
Ländliches Kreisgebiet	426	500	600	600	800	900	900
Rhein-Sieg-Kreis	7.678	9.900	11.000	11.400	14.900	16.500	17.100

* gemäß Modellrechnung der NRW.BANK. ** auf 100 gerundet.

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Erforderliche neue Sozialwohnungen, um bis 2030 den angestrebten Mietwohnungsanteil zu erreichen, Rhein-Sieg-Kreis, 2007-2030

	zu bauende geförderte Wohnungen p.a. bei gewünschtem Mietbindungsanteil von ... in 2030 zu erreichen					
	10%			15%		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	10	10	20	40	50	50
Zentrales Kreisgebiet	110	160	180	350	430	460
Östliches Kreisgebiet	30	40	40	70	80	80
Ländliches Kreisgebiet	10	10	10	20	30	30
Rhein-Sieg-Kreis	150	220	250	480	590	630

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK

FAZIT: Bandbreite des Wohnraum- und Flächenbedarfs bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis

Ergebnisübersicht zu den Neubau- und Flächenbedarfen im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030

	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	40	160	210	-10	110	150	-20	100	140	0	120	170
Zentrales Kreisgebiet	290	890	1.120	130	730	930	80	690	850	170	770	970
Östliches Kreisgebiet	180	330	390	90	250	300	50	230	270	100	270	320
Ländliches Kreisgebiet	110	200	270	40	130	180	30	110	150	60	150	200
Rhein-Sieg-Kreis*	610	1.580	1.980	260	1.220	1.560	160	1.120	1.410	340	1.310	1.650
	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-30	60	110	-30	40	70	-20	40	50	-30	40	80
Zentrales Kreisgebiet	60	710	1.020	-30	480	680	-40	420	530	0	540	740
Östliches Kreisgebiet	20	120	160	-10	70	90	-10	50	60	0	80	110
Ländliches Kreisgebiet	0	40	90	-20	10	30	-20	0	10	-10	20	40
Rhein-Sieg-Kreis*	90	920	1.380	0	590	860	0	510	650	30	670	970
	Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	1	7	10	0	5	7	0	4	6	0	5	7
Zentrales Kreisgebiet	12	44	56	5	34	45	3	32	40	7	37	47
Östliches Kreisgebiet	7	15	17	3	11	13	2	10	11	4	12	14
Ländliches Kreisgebiet	4	9	12	2	5	8	1	4	6	2	6	9
Rhein-Sieg-Kreis*	25	74	95	10	55	72	6	50	64	14	60	77

* Summe positiver Werte - rote/negative Werte = Zunahme des (demografisch bedingten) Leerstands

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).

** Mit Schwerpunkt des Neubaubedarfs im Zeitraum 2016-2020.

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

c) Nachgefragte Wohnraumqualitäten: Verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Geschosswohnungen

Im Rhein-Sieg-Kreis insgesamt wie auch in den Teilräumen wird es bis 2030 veränderte Nachfragestrukturen und -mengen geben. Dies wird zwar nicht zu fundamentalen Umbrüchen führen, aber es lassen sich dennoch folgende Trends beobachten:

- Viel Dynamik dürfte es bei altersgerechten Immobilien für die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen geben. Diese suchen möglicherweise nach der Familienphase nach einem neuen, an die neue Lebensphase angepassten Wohnungsangebot, wie etwa eine höherwertige, barrierearme Wohnung im gleichen Wohnort mit kurzen Wegen zum Versorgen. Die Nachfrage wird sich auf zentrale Standorte fokussieren – sowohl die Zentren der Gemeinden als

auch größere Ortsteillagen. Aber auch in Einfamilienhausneubaugebieten wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Objekten niederschlagen – wenngleich in geringeren Mengen. Solche Objekte ermöglichen es Älteren auch, in die Nähe ihrer Kinder, die dort ein Einfamilienhaus gebaut haben, zu ziehen.

- Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter, die Standorte in der Nähe ihrer Arbeitsplätze suchen, werden auch zukünftig den mengenmäßig größten Anteil der Neubaunachfrage im Mehrfamilienhaussegment im Rhein-Sieg-Kreis ausmachen. Die Nachfrage wird sich auf zentrale und vor allem gut an den ÖPNV angebundene Standorte konzentrieren, d. h. innerstädtische Lagen im Zentralen Kreisgebiet und eingeschränkt auch im Östlichen Kreisgebiet.
- Familien werden weiterhin in hohem Maße Neubau nachfragen. Im Zentralen Kreisgebiet aufgrund der Kosten eher Doppelhaushälften, Reihenhäuser und je nach Angebotsqualität auch Geschosswohnungen. Je ländlicher der Standort ist, desto stärker wird die Nachfrage nach freistehenden Objekten sein. Dies gilt auch für randlichere Lagen im Zentralen Kreisgebiet. An ausgewählten Standorten im Östlichen Kreisgebiet werden Gebiete, in denen individuell und freistehend gebaut werden kann, sehr gut akzeptiert werden.
- Preiswerte Wohnangebote sollten im Neubau in Summe nicht den größten Anteil ausmachen, da ansonsten die Akzeptanz des freifinanzierten Angebotes geringer ausfällt. Die Nachfrage einkommensschwächerer Haushalte (dies gilt auch für anerkannte Flüchtlinge) wird sich auf zentrale Lagen fokussieren und sich vor allem im Zentralen Kreisgebiet bzw. in den Zentren der Gemeinden in den übrigen Kreisgebieten niederschlagen. Da Wohnraum im ländlichen Kreisgebiet ohnehin relativ am günstigsten ist, sollte dort auch relativ wenig geförderter Wohnraum entstehen.

Östliches Kreisgebiet

Das Östliche Kreisgebiet mit den Gemeinden Hennef, Neunkirchen-Seelscheid und Lohmar ist durch landschaftliche Bezüge mit einer abwechslungsreichen Topographie und akzeptablen Erreichbarkeit der Arbeitsmärkte Köln und Bonn geprägt. Ein Teil des Gebietes ist durch den Fluglärm betroffen. Der südliche Teil der Region, die Stadt Hennef, hat Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr (mit Direktverbindung nach Köln). Hennef ist mit 46.000 Einwohnern auch die größte Gemeinde im Östlichen Kreisgebiet und verfügt über ein umfangreicheres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Kita- und Schulangeboten.

Schwerpunktmäßig sind **Familien** für das gesamte Östliche Kreisgebiet die Hauptzielgruppe. Die Attraktivität des Teilraums für Familien belegen z. B. die beiden Baugebiete „Siegbogen“ in Hennef und „Wahlscheid-Nord“ in Lohmar (s.u. Steckbrief Siegbogen). Die Kompromissbereitschaft von Familien, auf das freistehende Einfamilienhaus zu verzichten und stattdessen dichtere Gebäudetypologien (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) zu akzeptieren, ist im Östlichen Kreisgebiet begrenzt und abhängig von der Lagequalität. Standorte in der direkten Umgebung der Zentren der Gemeinden vertragen Anteile von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, weiter entfernt liegende Areale ohne gute Anbindung funktionieren sehr viel besser mit freistehenden Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken.

Zentraler gelegene Standorte im Östlichen Kreisgebiet wie der Siegbogen in Hennef zeigen, dass es an solchen Standorten auch eine mengenmäßig nennenswerte Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen von **jüngeren bis älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten** und auch von **Familien** (v.a. die Familien, für die das Wohnen im Einfamilienhaus zu teuer ist) gibt. Erfüllt ein Standort die Anforderungen **älterer Haushalte** nach kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen (zumeist Standorte in fußläufiger Erreichbarkeit von Ortszentren), dann fragt auch diese Zielgruppe im Östlichen Kreisgebiet neuen Wohnraum nach.

d) Zusammenfassung und Empfehlungen

- Der Rhein-Sieg-Kreis wächst. Nichts deutet darauf hin, dass sich etwas in Zukunft daran ändert. Und selbst im unwahrscheinlichen Fall eines Einwohnerrückgangs würde die Wohnungsnachfrage weiterhin hoch bleiben.
- Schon bei einer **Fortsetzung** der bisherigen altersspezifischen Verhaltensmuster würde zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um **+13.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um **+5.000** Haushalte ansteigen. Da es praktisch keinen Leerstand gibt, benötigen diese Haushalte zusätzliche Wohnungen (Neubau). Der Flüchtlingszustrom 2015 war zwar in kurzer Zeit überraschend heftig und damit in der Öffentlichkeit sehr präsent. Wenn aber keine weiteren Flüchtlinge mehr hinzukommen, handelt es sich dennoch nur um einen **Einmaleffekt**, der vom Wohnungsmarkt leicht absorbiert werden kann: Durch den Flüchtlingszuzug in 2015 wird in 2030 die Zahl der

EFZH-Nachfrager „nur“ **um rd. +2.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager „nur“ **um rd. +1.000** höher liegen.

- Viel entscheidender für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist der zunehmende **Überschwappereffekt** aus Bonn und Köln. Der Überschwappereffekt wird sich höchstwahrscheinlich in den nächsten Jahren verstärken und damit *jedes Jahr aufs Neue* zu Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis führen. Die **Unsicherheiten** über das genaue Ausmaß der Zuwanderung zeigt die Bandbreite der Szenarien
 - **Trendszenario:** Durch den wachsenden Überschwappereffekt wird zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um weitere **+5.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um weitere **+4.000** Haushalte ansteigen. **Realistisch ist**, dass damit zwischen 2015 bis 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager **insgesamt um +20.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager **insgesamt um +10.000** Haushalte steigen wird. Überschlüssig bedeutet dies im Schnitt eine erforderliche Bauleistung von 1.980 WE p.a. bis 2030 – gegenüber 1.700 WE p.a. in den Jahren 2011-2015.
 - **Oberes Ende der Bandbreite:** Möglich ist auch, dass der Flüchtlingszustrom (oder andere exogene Zuwanderungen) nochmal ähnlich stark wie 2015 wird. Eine Obergrenze ist schwer abzuschätzen. Das Maximalszenario geht hier noch nicht einmal von einer verstärkten, sondern nur von einer ähnlich hohen jährlichen Zuwanderung wie 2015 aus, die sich bis 2030 sogar allmählich abschwächt. Eine solche Entwicklung erscheint nicht völlig ausgeschlossen, aber doch eher unrealistisch. Durch diesen Effekt würden zwischen 2015 bis 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um weitere **+5.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um weitere **+4.000** Haushalte gegenüber dem Trendszenario steigen. Überschlüssig bedeutet dies im Schnitt bis 2030 eine erforderliche Bauleistung von 2.520 WE p.a.
 - **Unteres Ende der Bandbreite:** Sicherheitshalber wird auch eine Untergrenze formuliert: Denkbar ist auch, dass es doch nicht zu den verstärkten Überschwappereffekten kommt und dass gleichzeitig die langfristige Zuwanderung der Jahre bis 2014 plötzlich stoppt (bzw. alle Flüchtlinge den Rhein-Sieg-Kreis wieder verlassen oder junge Menschen plötzlich verstärkt nach Berlin, Hamburg und Leipzig abwandern). In einem solchen Minimalszenario würden zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um **-15.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um **-11.000** Haushalte niedriger sein als im Trendszenario unterstellt, so dass **in der Summe** nur für **+5.000** zusätzliche EFZH-Nachfrager Wohnungen bis 2030 gebaut werden müssten. Ein Neubau von Geschosswohnungen wäre aus demografischen Gründen dann gar nicht erforderlich. Überschlüssig bedeutet dies im Schnitt bis 2030 nur noch eine demografisch bedingte Neu-

baunachfrage von 370 WE p.a., wobei aber ggf. eine qualitätsbedingte Neubaunachfrage hinzukommt.

- Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird bis 2030 selbst beim unteren Ende der Bandbreite nicht nachlassen, unsicher ist allein, wie stark sie wächst. Daher sollte sich jeder Teilraum auf die gesamte Bandbreite der zukünftigen Neubaunachfrage einstellen.
- Die zusätzlichen Nachfrager drängen in den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis. Der größte Neubaubedarf besteht in den **nächsten fünf Jahren**. Ein Überschwappen der Wohnungsnachfrage aus der Kernstadt Bonn ist inzwischen nicht nur im ersten Ring um Bonn (Zentrales Kreisgebiet) zu spüren, sondern auch im zweiten Ring (Östliches und Westliches Kreisgebiet). Wenn das Angebot nicht entsprechend mitwächst, werden Preise und Mieten weiter steigen.
- Von steigenden Preisen profitieren Immobilieneigentümer. Denn der Wert ihrer Immobilie steigt. Die Leidtragenden sind junge Haushalte, die erstmals Wohneigentum erwerben wollen (insbesondere junge Familien) und Mieterhaushalte (vor allem Niedrigeinkommensbezieher). Für sie wird es bei steigenden Kauf- und Mietpreisen schwieriger, ihren Wohnbedarf zu decken, ihre Wohnwünsche zu erfüllen sowie ihre Miete bzw. drohende Erhöhungen zu bezahlen. Wohnungsknappheit vergrößert damit die Wohlstandsschere zwischen denen, die Immobilien besitzen, und denen, die sie (noch) nicht besitzen – und damit auch zwischen älteren und jüngeren Haushalten. Außerdem kommt es zu einer verstärkten Verdrängung der Geringverdiener und Familien ins weitere Umland.
- Sozialwohnungen allein schaffen keine zusätzlichen Mengen. Ob ein Grundstück mit Sozialwohnungen oder freifinanzierten Wohnungen bebaut wird, schafft gleich viele Wohnungen und hat damit keinen Einfluss auf das allgemeine Mietniveau. Mit Sozialwohnungen lässt sich aber die Mieterauswahl beeinflussen: In Sozialwohnungen dürfen keine Haushalte mit hohem Einkommen einziehen. Dies kann die soziale Durchmischung gerade an hochpreisigen Standorten fördern.
- **Wichtig ist, dass überhaupt gebaut wird.** Jede neue Wohnung nimmt Druck aus dem Markt und wirkt tendenziell mietsenkend – unabhängig davon, wer die Wohnung finanziert und wer dort einzieht. Der größte Nachfragedruck innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises herrscht im Zentralen Kreisgebiet.
- Die in den letzten Jahren geschaffenen Neubauqualitäten entsprachen weitgehend den Wohnpräferenzen der Zielgruppen. Allerdings gab es aus Sicht des einzelnen Nachfragers nur relativ wenig Wahlfreiheit, so dass auch qualitativ suboptimale Angebote gewählt wurden. Trotz der angespannten Lage werden sich einzelne Projekte nur schwer vermarkten lassen, wenn das Preis-Leistung-Verhältnis nicht mehr als ausgewogen angesehen wird.

- Sicher ist, dass die Babyboomer-Generation bis 2030 ins Seniorenalter kommt – und in der Zeit möglicherweise noch einmal andere Wohnungen nachfragt als die derzeit bewohnten Familienwohnungen. Ein attraktiver Geschosswohnungsbau könnte einen Teil dieser Haushalte aus ihren Ein- und Zweifamilienhäusern „locken“ und diese für junge Familien freimachen. Dadurch sinkt der Baulandbedarf, denn durch den Neubau einer (kleineren) Geschosswohnung wird ein ganzes Haus frei.

**e) Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rhein-Sieg-Kreis
Zur Preissenkung ausreichende Mengen schaffen**

Steigende Mieten und Kaufpreise sind ein Zeichen dafür, dass das Angebot bisher nicht so schnell gewachsen ist wie die Nachfrage. Kommunen können zwar nicht selber bauen, aber sie können günstige Rahmenbedingungen schaffen und Hemmnisse abbauen. Dies erfordert aber einen Konsens im Rhein-Sieg-Kreis über das Ausmaß des gewünschten Neubaus.

Zur Befriedigung der Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis muss die Bauleistung vorübergehend **um 50 % erhöht** werden (Trendszenario). Danach reicht bis 2030 ein Bauvolumen wie in den Jahren 2011-2014. Insgesamt beträgt die Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis im Trendszenario **+20.000 WE in EZFH** und **+10.000 WE in MFH** bis 2030. Wenn die Zuwanderung aber höher ausfällt, sind sogar +25.000 WE in EZFH und +14.000 WE in MFH bis 2030 erforderlich (Maximalszenario). Nur wenn die Zuwanderung deutlich geringer ausfällt (Minimalszenario), reicht – demografisch bedingt – ein Neubauvolumen von **+5.000 WE in EZFH** bis 2030. Dabei wird unterstellt, dass alle freiwerdenden Wohnungen im Kreis wiederbezogen werden. Bei nachlassendem Nachfragedruck wäre so etwas aber unwahrscheinlich, so dass im Minimalszenario zusätzlich qualitätsbedingt Neubau erforderlich sein wird (in den Zahlen noch nicht berücksichtigt).

Wenn diese enormen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht realisiert werden können, nimmt der Nachfragedruck im Rhein-Sieg-Kreis noch weiter zu. Unter den steigenden Mieten und Kaufpreisen leiden vor allem Mieter, Erstkäufer und Niedrigeinkommensbezieher – während Selbstnutzer und Vermieter vom Wertzuwachs ihrer Immobilien profitieren. Wenn Kommunen zur Reduzierung der Wohnkosten beitragen möchten, impliziert dies

- sich über die zu schaffenden Mengen und ihre Verortung zu verständigen,
- das entsprechende Bauland bereitstellen zu wollen,
- den politischen Umsetzungswillen zu haben, ggf. auch gegen Widerstand (meist einiger weniger, die selbst schon versorgt sind)
- und die Auflagen für Wohnungsneubau möglichst niedrig zu halten.

Hierzu sind abgestimmte Strategien zu entwickeln.

Qualität des Neubaus an Zielgruppen orientieren:

Im Sinne einer langfristig hohen Akzeptanz von Neubaustandorten größeren Umfangs sollten diese in hohem Maße den Nachfragerpräferenzen entsprechen. Die folgenden Aspekte fassen einige wichtige übertragbare Qualitätskriterien aus Nachfragersicht zusammen:

- Für die Qualität und den Erfolg wird u. a. ausschlaggebend sein, eine große Bandbreite an Haushalts- und Nachfragetypen zu gewinnen, um so eine differenzierte Nachfrage optimal zu bedienen. Fördernd hierfür ist eine vielfältige Angebotsstruktur mit unterschiedlichen Typen von Wohnraum und unterschiedlichen Bautypologien.
- Innerhalb eines Standortes sollten einzelne Mikronachbarschaften entstehen, mit denen sich die Nachfrager identifizieren können. Hierzu zählt auch eine unterschiedliche Gestaltung von Fassaden und Baukörpern. Im Idealfall werden bei unterschiedlichen Gebäuden auch unterschiedliche Architekten eingesetzt. Alle Erfahrungen großer Wohnungsbaustandorte bundesweit zeigen, dass hierin ein wesentliches Qualitätskriterium liegt, welches die Akzeptanz deutlich steigert.
- Gleichzeitig sollte mittels städtebaulicher Gestaltungsmöglichkeiten wie attraktiver Aufenthaltsbereiche, platzartiger Kristallisationspunkte, aufgelockerter Sichtachsen u. Ä. eine möglichst hohe Privatheit im halböffentlichen Raum entstehen. Hierzu dient erfahrungsgemäß auch eine sehr frühzeitige Bepflanzung z. B. mit Bäumen, die den Raum zusätzlich strukturieren und einen gewachsenen Charakter stützen. Das ist insbesondere bei längeren Realisierungszeiträumen wichtig, um einen Baustellencharakter zumindest abschnittsweise möglichst früh zu mindern.
- Auch die Umfeldgestaltung spielt bei der Schaffung von Mikronachbarschaften eine zentrale Rolle. Sie kann städtebauliche Gesamtkonzeptionen unterstützen. Hierfür ist besonders wichtig, dass die Umfeldgestaltung ebenfalls dazu beiträgt, den Mikrobereich räumlich zu gliedern und Privatheit zu erzeugen.
- Bei allen Gebäuden sollte der Aspekt der Privatheit im Mittelpunkt stehen. Hierzu gehören v.a. folgende Aspekte:
 - Attraktive, geschützte, private Freiflächen (nicht oder in geringem Maße einsehbare Gärten bei Einfamilienhäusern, großzügige Balkone/Terrassen bei Mehrfamilienhäusern)
 - Geschützte Erdgeschosszonen (z. B. erhöht, Sichtschutz), wenig einsehbar von den halböffentlichen Wegen
 - Sichtschutz gegenüber Nachbarn (z. B. versetzte Anordnung von Gebäuden)

- Freiflächen sollten für verschiedene Altersgruppen passende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Selbst auf engem Raum lässt sich durch eine gezielte Gestaltung ein funktionierendes und sich gegenseitig befruchtendes Nebeneinander gestalten. Kleinere Kinder brauchen attraktive Spielräume in der Nähe (u. a. Blickkontakt von der Küche), Jugendliche brauchen Rückzugsräume und Ältere wünschen geschützte Bereiche, von denen sie durch Beobachtung am Leben teilnehmen können, ohne selber direkt involviert oder „im Weg“ zu sein.

Die Gruppe der älteren Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis wird wichtiger werden. Daher sind

- die Anforderungen an zentrale Standorte, eine möglichst barrierefreie Ausstattung sowie entsprechende Wohnungsgrößen zu berücksichtigen. Dies findet im Segment von „normalen“ Eigentums- und Mietwohnungen schon heute im Rhein-Sieg-Kreis statt (wie etwa im Fall der Klimaschutzsiedlung in der Troisdorfer Innenstadt) – diese werden aber auch von anderen Zielgruppen bewohnt. Solche für mehrere Zielgruppen geeigneten Projekte an zentralen Standorten sollten vermehrt entwickelt werden.
- Projekte für ältere Haushalte mit Einbezug von Dienstleistungsangeboten – Angebote des Betreuten Wohnens (Kauf und Miete) – werden auch zukünftig stark nachgefragt werden. Neben innerstädtischen Standorten können hierfür auch andere Lagen in Frage kommen (Ortsteilzentren, Einfamilienhausneubaugebiete). Jedes dieser Objekte ist einer genauen Prüfung der Nachfragerakzeptanz zu unterziehen, da es sich um eine Betreiberimmobilie handelt.
- An verschiedenen Standorten mag die Realisierung von kleinen, für ältere Haushalte geeigneten ebenerdigen Bungalows eine Option sein. Diese üblicherweise nicht mehr als 100m² Wohnfläche großen Objekte belegen auch nur relativ wenig Grundstücksfläche und lassen sich auch als Doppel- oder Reihenburgalows realisieren.
- Eine wesentliche Motivation älterer Haushalte, noch einmal umzuziehen, ist eine gewünschte Nähe zu Familienangehörigen bzw. den eigenen Kindern, die etwa in ein Einfamilienhausneubaugebiet gezogen sind. Hierdurch kann eine gegenseitige Betreuung geleistet werden. Es ist vorstellbar, dass in fast jedem neuen Einfamilienhausgebiet auch einige wenige Grundstücke vorgesehen werden für den Bau von kleinen barrierearmen Mehrfamilienhäusern.

Zentrale Lagen werden für Familien wichtiger werden. Dies betrifft sowohl das Zentrale Kreisgebiet, umfasst aber auch die übrigen Kreisgebiete (bis auf das ländliche Kreisgebiet). Daher wird es zukünftig stärker als bislang notwendig, familiengerechte Qualitäten in Mehrfamilienhäusern im Rhein-Sieg-Kreis zu schaffen. Hierzu liegen bislang wenige Erfahrungen im Rhein-Sieg-Kreis vor. Die Hinweise liefern Anhaltspunkte (u. a. Sicherheit im öffentlichen Raum, Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten im Umfeld, ausreichende private Freiflächen und Abstellmöglichkeiten). Zudem ist auf die positiven Erfahrungen aus urbaneren Räumen zurückzugreifen,

die über längere Erfahrungen mit familiengerechten Qualitäten im Geschoss verfügen.

f) Sozialer Wohnungsbau zur Reduzierung von Verdrängungseffekten

Der Bau von Sozialwohnungen anstatt freifinanziertem Wohnungsbau hilft nicht gegen die Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis. Bei Sozialwohnungen sind lediglich die Miethöhe und die Mieterauswahl anders als bei freifinanzierten Wohnungen. Einen mengen- und damit einen preissenkenden Effekt auf den Gesamtmarkt haben sie nicht. Im Gegenteil: Wenn sich Investoren mit dem übrigen Neubau refinanzieren müssen, wird der übrige, freifinanzierte Teil ihrer Investitionen umso teurer angeboten. Sozialwohnungen können aber sinnvoll sein, um Haushalte mit niedrigen Einkommen aus den teuren Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises nicht zu verdrängen.

Sozialwohnungen schaffen eine gewisse Verteilungsgerechtigkeit zwischen *Mietern mit geringem Einkommen* (die preisgebundenen Mieten unterhalb der Marktmiete zahlen) und *Mietern mit höheren Einkommen* (die dafür mehr als die Marktmiete zahlen). *Innerhalb* der Gruppe der sozialwohnungsberechtigten Haushalte ist die Verteilung allerdings wenig gesteuert: Schätzungen gehen davon aus, dass über die Hälfte aller Haushalte in NRW Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Insgesamt sind im Rhein-Sieg-Kreis aber nur 6 % aller Wohnungen geförderte Sozialwohnungen. Sobald eine neue Sozialwohnung gebaut wird, gibt es daher sehr viele Haushalte, die Anspruch hätten dort einzuziehen. Der Auswahlprozess gleicht einer „Förderlotterie“, bei der nur ein Bruchteil zum Zuge kommt. Außerdem werden viele Haushalte im Laufe ihres Lebens zu Fehlbelegern. Hier ist über ein sinnvolles, auf Härtefälle konzentriertes Vergabeverfahren nachzudenken. Zum Erhalt des Mietbindungsanteils müssen die meisten Sozialwohnungen im Zentralen Kreisgebiet geschaffen werden. Sozialwohnungen können auch im Bestand geschaffen werden: In Nordrhein-Westfalen wird der Neubau von Mietwohnungen auch dann gefördert, wenn die Benennungsrechte dafür im Bestand eingeräumt werden (mittelbare Bindung). Dadurch wird die Standortwahl neuer Sozialwohnungen deutlich flexibler.

Flüchtlinge und andere Hilfebedürftige dezentral unterbringen

Vorbehalte gegen Flüchtlinge und andere Hilfebedürftige entstehen häufig durch Unkenntnis. Sie können aber Wohnungsbauprojekte verhindern oder zumindest verzögern. Hier sind die Kommunen gefordert, durch Aufklärung ein Klima der Integrationsperspektive zu schaffen. Bei Wohnbauprojekten im Zusammenhang mit Flüchtlingen hat es sich bewährt, die Nachbarschaft frühzeitig (vor der endgültigen Planung) gezielt einzuladen, z. B. durch einen zwanglosen Abendtermin in einer Gaststätte, um auf alle Sorgen und Fragen reagieren zu können.

Ziel bei der Versorgung von Flüchtlingen sollte – wie auch bei anderen sozialen Gruppen – die Hilfe zur Selbsthilfe sein. Die Potenziale der Zugewanderten zur Eigeninitiative oder sogar als Helfer und Dienstleister werden noch nicht mobilisiert und teilweise durch behördliche Auflagen erschwert. Persönliche Unterstützung z. B. durch soziale Dienste hat sich in den Flüchtlingsunterkünften bestens bewährt. Diese Strukturen können ausgeweitet werden.

Wohnraumversorgung beschränkt sich inzwischen nicht mehr allein auf die Bereitstellung oder Finanzierung von Bauten. Vielmehr wird eine begleitende soziale Betreuung in den Quartieren in Zukunft immer wichtiger. Das gilt nicht nur für Flüchtlinge, sondern genauso auch für andere Haushalte mit besonderen Bedürfnissen.

g) Besonderheiten der Teilräume beachten

Der Neubaubedarf in den einzelnen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises ist unterschiedlich stark ausgeprägt. In den nächsten fünf Jahren muss die Bauleistung gegenüber den Jahren 2011 bis 2015 um die Hälfte erhöht werden, um die Nachfrage im Trendszenario befriedigen zu können. Der Bedarf verteilt sich aber nicht gleichmäßig über das Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises. Die höchste Wohnungsnachfrage besteht im Zentralen Kreisgebiet: Im Trendszenario müssen allein hier +12.000 WE in EZFH und +8.000 WE in MFH bis 2030 gebaut werden, wobei vor allem in den nächsten fünf Jahren die Bauleistung gegenüber den vergangenen Jahren noch um +60 % zu steigern ist, um die hohe Nachfrage zu decken. Einen ähnlichen zeitlichen Verlauf hat die Neubaunachfrage im Östlichen Kreisgebiet: Auch hier muss die Bauleistung bis 2020 vorübergehend gesteigert werden. Der Ein- und Zweifamilienhausanteil ist hier aber deutlich höher als im Zentralen Kreisgebiet. Wenn Wohnungssuchende die bestehenden, ungenutzten Wohnungen nicht attraktiv genug finden, fragen sie stattdessen Neubauobjekte nach. Dann kommt es zusätzlich zu einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage (und gleichzeitig qualitätsbedingten Leerständen).

Die vier Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Mengen, sondern zudem im Hinblick auf ihre Standortvoraussetzungen. Im **Östlichen Kreisgebiet** erlauben die geringeren Bodenpreise größere Grundstücke als im Zentralen Kreisgebiet. Durch die auch hier gute Verkehrsanbindung in Verbindung mit einer landschaftlich reizvollen Lage wird dieses Gebiet weiterhin für Familien sehr attraktiv bleiben.

Die Unterschiede der Teilräume sollten bei der Ausgestaltung des zukünftigen Angebots berücksichtigt werden. Das zukünftige Wohnungsangebot in den einzelnen Teilräumen wird kleinräumig auf Gemeindeebene geplant. Eine Abstimmung über die arbeitsteilige Zielerreichung des Neubauvolumens und über die konkrete Verortung sollten alle Gemeinden eines Teilraums gemeinsam strategisch optimieren. Die großen und komplexer gewordenen wohnungs- und sozialpolitischen Herausforderungen lassen sich in Zukunft nicht mehr im Alleingang lösen.

h) Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen – flexibel bleiben

Das erforderliche Wohnungsbauvolumen hängt von unsicheren Faktoren ab. Wohnungsmarktbeobachtung ist also unerlässlich, um zu erkennen, auf welchem Entwicklungspfad sich die Wohnungsmärkte im Rhein-Sieg-Kreis befinden. Wichtige Wohnungsmarktindikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebiet, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie die Transaktionsmengen insgesamt und in den Teilräumen. Die Statistik sollte dort, wo es sinnvoll ist, verbessert werden. So erfassen Jobcenter derzeit nicht, wie viele Flüchtlinge bei ihnen gemeldet sind. Wenn bei der Registrierung auch Nationalität,

Einreisedatum nach Deutschland und ggf. sogar das Niveau der letzten Deutschprüfung erfasst würde, ließen sich viele Hilfsmaßnahmen besser steuern. Kommunen wissen derzeit auch nur, wo die noch nicht anerkannten Flüchtlinge wohnen. Sobald die Flüchtlinge anerkannt sind und aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen, verschwinden sie aus dem kommunalen Blickfeld. Kommunale und ggf. ehrenamtliche Betreuungsdienste können dann nicht mehr systematisch organisiert werden.

Konkret sollte im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren beobachtet werden, wie viele Menschen aus welchen Gründen in den Kreis zuziehen und welche Wohnungsangebote sie für attraktiv und finanzierbar halten. Im Ländlichen und Westlichen Kreisgebiet ist das Augenmerk zudem darauf zu lenken, was mit freiwerdenden Einfamilienhäusern passiert und welche Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationswechsel gegeben sein müssen. Mengenmäßig bedeutsam wird bis 2030 eine neue Gruppe der „jungen Alten“: Ihre Wohnbedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten sind in den nächsten Jahren besonders im Blick zu halten und durch kreative neue Angebote auszutesten. Denn ihre Umzugsbereitschaft ist zeitlich begrenzt.

i) Gemeinsame Strategien entwickeln – die nächsten Schritte

Es ist eine politische Entscheidung, ob man dem Wohnungsbau (und damit niedrigeren Mieten und Kaufpreisen) oder aber anderen Zielen (z. B. Freiflächensicherung) Priorität einräumt. Angesichts der Unsicherheiten über die zukünftigen Wanderungen kann das „Denken in Bandbreiten“ helfen, flexibel zu bleiben: Schon heute können Potenzialflächen benannt und priorisiert werden, um entsprechend der zukünftigen Nachfrage reagieren zu können. Abgestimmte kommunale Planungen sind dabei nicht nur hinsichtlich der angestrebten Mengen gefragt, sondern auch im Hinblick auf die kleinräumige und gestalterische Optimierung („wo, was, für wen“).

Eine Verständigung über die kommunalen und kreisweiten wohnungsmarktpolitischen Ziele ist angesichts der zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes im Rhein-Sieg-Kreis unerlässlich. Zunächst sollte Einigkeit darüber erzielt werden, ob man den sich abzeichnenden weiteren Zuwanderungsdruck aus den Städten bremsen oder verstärken oder nur räumlich steuern will. Die entsprechenden Instrumente der Bauland- und Wohnungspolitik sind unter den Kommunen abzustimmen. Dabei hilft ein gemeinsames Verständnis über die Potenziale, die sich noch in jeder Gemeinde durch Innenentwicklung mobilisieren lassen, und die Verortung der darüber hinaus gehenden Flächenbedarfe.

Hilfe kann dazu auch der neue Leitfaden „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“ geben, den empirica im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in NRW erarbeitet hat. Im Fokus stehen hier die Abstimmungsprozesse unter den Akteuren vor Ort und die Bildung „Lokaler Bündnisse“. Ein externer Moderator kann dabei unterstützen. Voraussetzung ist eine ergebnisoffene Zieldiskussion, in der alle Einzelziele diskutiert, gewichtet und priorisiert werden können. Erst danach können die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert sowie zielführende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Abgestimmte

Handlungskonzepte sind häufig auch Voraussetzung für Wohnraumförderungen des Landes NRW.

Die Wohnungsnachfrage lässt sich über das Wohnungsangebot steuern – ebenso die Mieten- und Kaufpreisentwicklung. Wenn die Ziele feststehen, ist der nächste Schritt für die Kommunen, einen Konsens über mögliche Potenzialflächen zu erzielen. Angesichts der Unsicherheiten, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet, sollten die Potenzialflächen zeitlich priorisiert werden. Anschließend kann man variabel auf die tatsächliche Marktentwicklung reagieren. Das Risiko eines Überangebotes ist dann kleiner. Idealerweise erfolgt diese Priorisierung nicht nur innerhalb der eigenen kommunalen Grenzen, sondern im gesamten Teilraum. Dazu sind interkommunale Abstimmungen erforderlich.

2. Reserveflächen für Wohnungsbau in Hennef

Insgesamt ergibt sich aus der Wohnraumanalyse des Rhein-Sieg-Kreises ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen auch für Hennef. Der Bericht liefert allerdings keine Angaben zu den einzelnen Kommunen. Im Bericht befinden sich die Zahlen für das Östliche Kreisgebiet. Dieses besteht aus den Kommunen Hennef, Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid. Daher ist es erforderlich, den Bedarf für Hennef annäherungsweise zu berechnen. Die Anzahl der benötigten Wohneinheiten bzw. ha Wohnbauflächen im östlichen Kreisgebiet wurde gedrittelt, um die ungefähre Anzahl für die Stadt Hennef zu ermitteln. Daraus ergeben sich die folgenden Zahlen:

Nach vorstehendem empirica-Bericht über den Wohnraumbedarf im Rhein-Sieg-Kreis werden bis 2020 auf dem Gebiet der Stadt Hennef insgesamt etwa 330 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 120 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern benötigt.

Es ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen Strukturen der drei Kommunen des östlichen Kreisgebietes damit zu rechnen, dass tendenziell eher mehr Wohneinheiten in Hennef benötigt werden. Die Stadt Hennef hat zum einen eine größere Einwohneranzahl als Lohmar (ca. 30.000 EW) und Neunkirchen-Seelscheid (ca. 20.000 EW), zum anderen hat Hennef eine direkte Zuganbindung nach Köln und eine sehr gute nach Bonn. Dies macht die Stadt sehr attraktiv für Erwerbstätige, die in Köln oder Bonn arbeiten. Der Grund der empirica-Studie für die Zusammenfassung dieser Kommunen waren keine siedlungsstrukturellen Überlegungen, sondern die vergleichbaren Kaufpreise bzw. Miethöhen und insofern vergleichbare Nachfrage in diesen Kommunen.

Ausweislich der empirica-Studie werden in Hennef bis von 2021 bis 2030 ca. 4 ha Wohnbaufläche pro Jahr, also insgesamt ca. 36 ha Wohnbaufläche benötigt. Im FNP der Stadt Hennef (Basis von 1992 inklusive aller Änderungen) sind aktuell ca. 11 ha FNP Wohnbauflächenreserven vorhanden. Dazu kommt der sich in der Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan, der neue Reserven von ca. 26 ha Wohnbauflächen darstellen wird. Der mittel- bis langfristige Bedarf ist damit zwar rechnerisch abgedeckt, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass alle dieser sich in Privateigentum befindenden Flächen auch dem Markt zur Verfügung stehen.

Die Stadt Hennef verfügte mit Stand von August 2010 im gesamten Stadtgebiet über einen Bestand von insgesamt 98 ha Wohnbaureserveflächen. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden in 2009 und 2010 die Baulücken und Reserveflächen erstmalig erfasst. Eine Abschätzung hinsichtlich der Aktivierung von Baulücken in der Vergangenheit konnte nicht erfolgen, da die Zahlen dafür nicht vorliegen.

Im Jahr 2010 standen in den einzelnen Planungsräumen folgende Flächenpotenziale zur Verfügung:

2010	ha						
Planungsraum	B-Plan	B-Plan in Aufstellung	§34 Sat- zung	Entwicklungs- Maßnahme	Bau- lücke	FNP- Reserve	gesamt
Westlicher Zent- ralort	14,5	2,07	2,56	0,71	4,03	-	23,87
Östlicher Zentralort	7,19	0	0,24	0	0,50	1,56	9,49
Nordgemeinde	9,55	0,97	3,13	0,36	1,13	-	15,14
Uckerath und Um- gebung	3,38	1,78	16,22	-	-	8,17	29,55
Obergemeinde und Hanfbachtal	3,18	1,04	9,2	-	-	-	13,42
Siegtal	1,16	2,85	1,5	-	0,75	0,57	6,83
Gesamtes Stadt- gebiet in ha	38,97	8,71	32,85	1,07	6,41	10,31	98,32

Tabelle: Reserven Wohnbauflächen Stand 01.09.2010

Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und– Entwicklung 2010

Aufbauend auf dieser Baulückenkartierung ist das Amt für Stadtplanung- und Entwicklung aktuell sämtliche Baulücken, B-Plan-Reserven etc. für die einzelnen Ortslagen einzeln durchgegangen anhand der erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre, aktuellen Luftbilder und der eigenen Ortskenntnis.

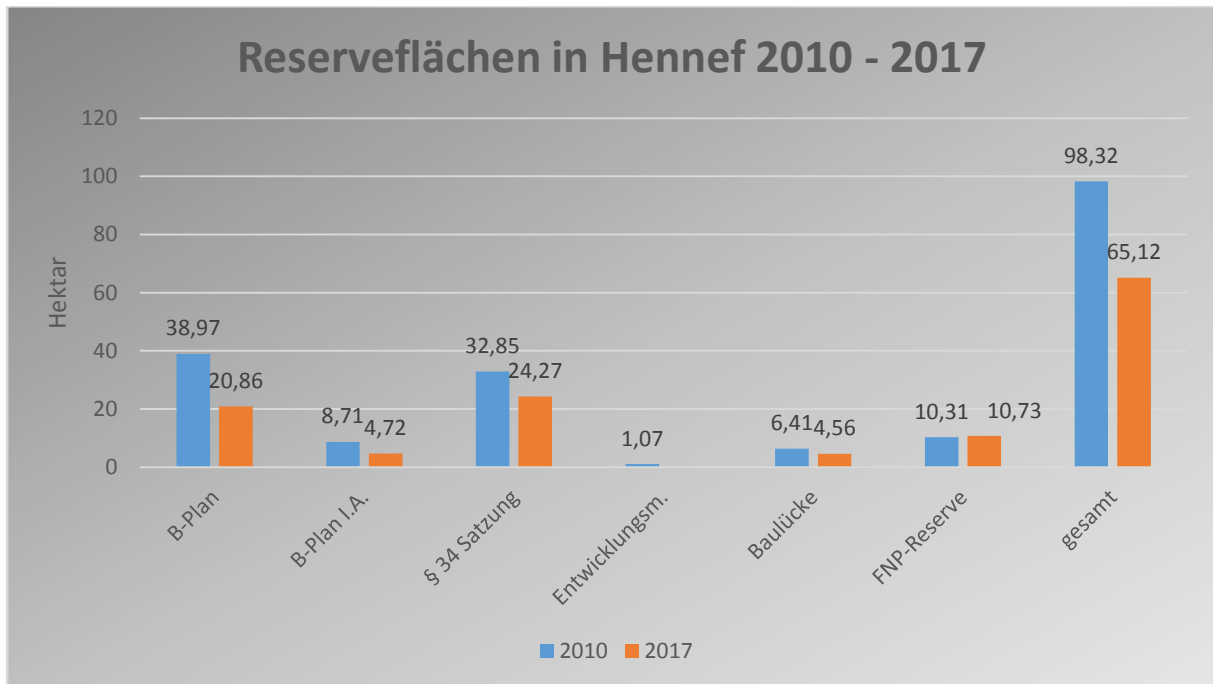
Heute stehen in den einzelnen Planungsräumen folgende Flächenpotenziale zur Verfügung:

2017	ha						
Planungs- raum	B- Plan	B- Plan I.A.	§ 34 Sat- zung	Entwick- lungs maßnahme.	Baulücken unbeplanter Innenbe- reich	FNP- Reser- ve	ge- sam
Westlicher Zentralort	7,1		1,58		3,4		12,08
Östlicher Zentralort	1,63		0,17		0,5	0,2	2,5
Nordgemein- de	7,17	0,38	2,80		0,29		10,64
Uckerath und Umgebung	2,2	1,65	11,85		0,15	7,83	23,68
Obergemein- de und Hanf- bachtal	2,74	0,23	6,79			2,7	12,46
Siegtal		2,46	1,08		0,22		3,77
Gesamtes Stadtgebiet in ha	20,84	4,73	24,27	-	4,56	10,73	65,13

Tabelle: Reserven Wohnbauflächen Stand 02.03.2017
 Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

Die Stadt Hennef verfügt derzeit (Stand März 2017, Basis FNP 1992 mit Änderungen) im gesamten Stadtgebiet über **einen Bestand von insgesamt 65 ha Wohnbaureserveflächen**.

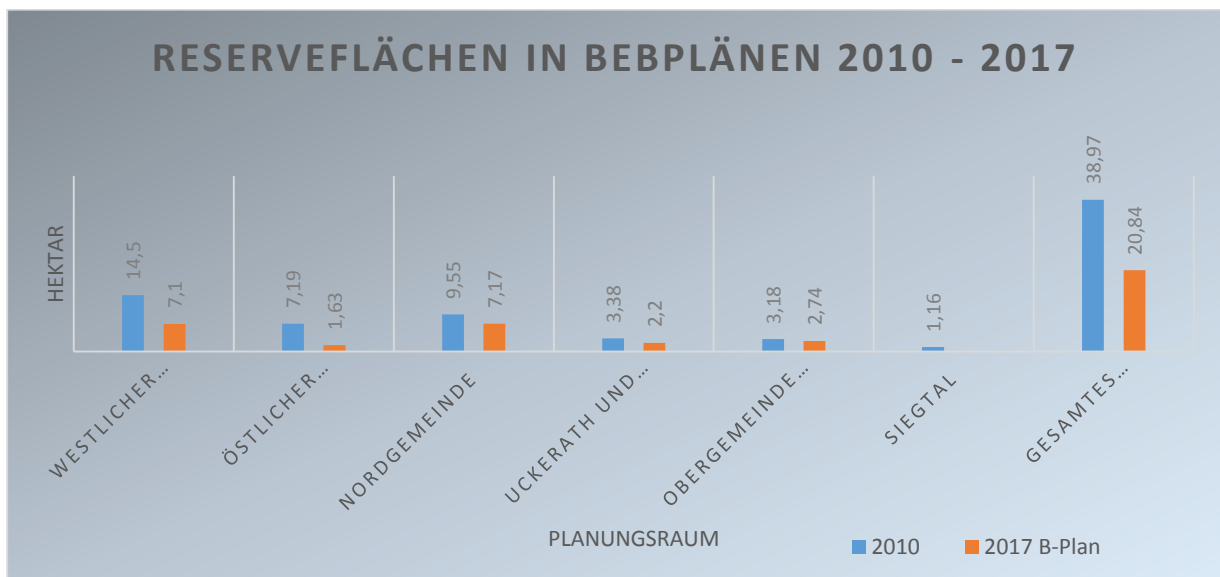
Erfahrungsgemäß ist die Inanspruchnahme von Baulücken eher schleppend (Familienvorhaltung, Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen etc.). Dennoch ist seit der Ersterfassung in 2010 und dem Stand 2017 eine Verringerung der Wohnbaureserveflächen zu verzeichnen: Innerhalb der letzten 7 Jahre sind in Hennef 33 ha Wohnbauland aktiviert und dem Markt zur Verfügung gestellt worden.



Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und– Entwicklung 2017

Von den 65 ha vorhandenen Wohnbaureserveflächen liegen ca. 21 ha in rechtskräftigen Bebauungsplänen, sind also am schnellsten umsetzbar, wenn sie

- eine Bodenordnung durchlaufen haben,
- die Erschließung vorhanden ist und
- sie dem Markt zur Verfügung stehen.



Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und– Entwicklung 2017

Die folgenden Ausführungen und Berechnungen beschränken sich auf den kurzfristigen Bedarf von ca. 450 Wohneinheiten bis 2020. Zunächst werden die größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, in Bebauungsplänen in Aufstellung und in Satzungen nach § 34 BauGB im Detail untersucht und vorgestellt.

a) Bebauungspläne

Die genaue Anzahl der Wohneinheiten ist auf Grund schwankender Wohnflächen je nach Wohnungsgröße und der Möglichkeit des Baus von Einliegerwohnungen nicht exakt berechenbar. Ebenso ist zu beachten, dass „ein Vollgeschoss“ im baurechtlichen Sinne nicht bedeutet, dass man bei dem fertiggestellten Haus nur ein Geschoss städtebaulich wahrnimmt. Klassisches Beispiel ist das eingeschossige Wohnhaus mit darüberlegendem Satteldach. Das „zweite“ Geschoss kann dann durch die Schrägen kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinne mehr sein. Bei kubischen Bauten ist über den Vollgeschossen häufig ein zurückspringender Aufbau vorhanden, der ebenfalls kein Vollgeschoss im rechtlichen Sinne ist. Mit der Festsetzung „ein Vollgeschoss“ sind also zwei städtebaulich wahrnehmbare (und bewohnbare) Geschosse realisierbar.

Teilweise bestehen die B-Pläne seit mehreren Jahrzehnten. So ist der älteste Plan mit Baulücken 1975 rechtskräftig geworden.

a1) Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Einzelnen weisen die rechtskräftigen Bebauungspläne folgende Potenziale auf:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan 1.30/1 Sankt Michaelstraße von 1975 (Anlage 1) und der daran angrenzende Plan 01.30/2 Sankt Michaelstraße/Geistinger Höhe von 2007 (Anlage 2) haben zusammen noch offene Bauflächen für ca. 8 Wohneinheiten (0,3 ha). Hierbei handelt es sich um reines Wohngebiet, bzw. allgemeines Wohngebiet, in denen ein bzw. zwei Vollgeschosse möglich sind.
- Der Bebauungsplan 01.9 Wippenhohner Straße (Anlage 3) vereint auf zwei großen Feldern ein ungenutztes Potenzial von etwa 90-100 Wohneinheiten (ca. 2,1 ha). Dieser Plan ist bereits seit 39 Jahren rechtskräftig. Das erste Feld befindet sich an der Ecke Weidenbroich / Kurhausstraße. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet bzw. reines Wohngebiet. Hier ist Geschosswohnungsbau mit zwei bis fünf Vollgeschossen möglich. Das zweite Feld befindet sich an der Straße auf dem Blocksberg angrenzend an den Geistinger Wald. Es befindet sich in einem reinen Wohngebiet mit zwei möglichen Vollgeschossen. Zudem gibt es eine Baulücke Ecke Auf dem Blocksberg/Kurhausstraße (reines Wohngebiet), auf der ebenfalls Geschosswohnungsbau möglich ist. In der Straße „Am Limbachsgraben“ im reinen Wohngebiet gibt es ebenfalls noch zwei freie Grundstücke.

- Insgesamt 40-60 Wohneinheiten (1,2 ha) sind auf der bislang ungenutzten Fläche des Bebauungsplans 01.20/1 Hennef-Ost (Willi-Lindlar-Straße) von 1978 (Anlage 4) noch realisierbar. In dem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser und Häuserreihen mit zwei Vollgeschossen möglich. Allerdings hat 2015 eine bauliche Entwicklung dieser Reserveflächen eingesetzt, so dass diese in den nächsten Jahren weitgehend bebaut sein dürfte.
- Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan 01.16/1B Hennef Nord (Anlage 5) hat noch Reserven für ca. 50 Wohneinheiten (1,4 ha). Es handelt sich um reines, bzw. allgemeines Wohngebiet. Im allgemeinen Wohngebiet ist auch Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen möglich. Im reinen Wohngebiet ist nur ein Vollgeschoss realisierbar.
- Seit 1987 ist der B-Plan 01.31 Nachbarsheide (Anlage 6) im westlichen Zentrallort rechtskräftig. Er birgt noch Flächen für ungefähr 14 Wohneinheiten (0,8 ha). Realisierbar sind in dem reinen Wohngebiet Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss.
- In Hennef-Söven sind im Bereich der Pläne 13.4 (Anlage 7) und 13.5 (Anlage 8) von 1988 bzw. 1994 noch ca. 27-32 Wohneinheiten (ca. 2,5 ha) realisierbar. Auf den freien Flächen im Bereich des Planes 13.4 sind Einzel- oder Doppelhäuser realisierbar - im reinen Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und im allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen. Im Bereich des Planes 13.5 ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss möglich. Es handelt sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet.
- Ca. 20-24 Wohneinheiten (1,2 ha) können im Bereich der Bebauungspläne 04.1/2 (Anlage 9) und 04.1/1A (Anlage 10) in Hennef-Bröl realisiert werden. Diese sind aus den Jahren 1990 und 1992. Seit 2015 hat hier allerdings eine bauliche Entwicklung eingesetzt, so dass die vorhandenen Baulücken bald geschlossen sein dürften. Es handelt sich hier um allgemeine Wohngebiete, in denen Einzelhäuser, bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss möglich sind.
- Seit 2008 ist der Bebauungsplan 1.8/3 Hennef Mitte (Anlage 11) rechtskräftig. Eine größere Reservefläche mit Platz für ca. 35 (1,1 ha) Wohneinheiten befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in einem allgemeinen Wohngebiet. Auf dieser Fläche ist auch Geschosswohnungsbau über zwei Vollgeschosse möglich.
- Im Bereich des Bebauungsplans 12.4 in Uckerath sind ebenfalls noch vereinzelt Lücken, die Raum für etwa 3 WE bieten (ohne Anlage).

a2) Bebauungspläne in Aufstellung

Weiterhin gibt es noch Bebauungspläne, die sich in der Endphase der Aufstellung befinden.

- Auf dem Gebiet des Bebauungsplans 05.5 „Burghof“ (Anlage 12) werden auf ca. 0,7 ha voraussichtlich 10 WE in Einfamilienhäusern und 12 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen.
- Das Gebiet des Bebauungsplans 03.3 „Ringstraße“ (Anlage 13) in Stoßdorf bietet auf ca. 0,7 ha Platz für ca. 17 Wohneinheiten in Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäuser.
- Schließlich könnten ca. 45 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entlang der Blankenberger Straße im Planungsgebiet des Plans 01.52 A (Anlage 14) auf ca. 1,6 ha realisiert werden.

b) Satzungen

Reserveflächen im Stadtgebiet finden sich aber nicht nur in den Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Auch in den Gebieten von Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) befinden sich noch Baulücken. In insgesamt 26 kleineren Ortsteilen von Hennef befinden sich 34er-Satzungsgebiete. In mehreren von ihnen finden sich noch größere Baulücken. Dies betrifft z.B. folgende Satzungen:

- 13.3 „Dambroich“ (Anlage 15): Hier sind noch etwa 15-17 Wohneinheiten in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern realisierbar.
- 13.2 „Söven“ (Anlage 16): Auf mehreren Flächen im Innenbereich des Dorfes (ins. 2,7 ha) wären in diesem Satzungsgebiet jeweils etwa ca. 15 - 20 Wohneinheiten (ins. ca. 45 WE) in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern realisierbar. *(Allerdings sind größere Nachverdichtungen im Inneren einer „Blockrandbebauung“ ggfs. nicht mehr nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, sondern nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen: siehe Exkurs Innenverdichtung der Hennefer Dörfer. Insofern ist ein solches Reserveflächenpotenzial schwierig zu kategorisieren: Handelt es sich nun um eine Reservefläche in einer rechtskräftigen Satzung oder „nur“ um eine FNP-Reservefläche? Söven hat eine Bauflächendarstellung im FNP 1992. Manche Dörfer in Hennef haben zwar eine Satzung nach § 34 BauGB, aber bisher keine FNP-Darstellung. Wie würden vergleichbare Innenbereichsreserveflächen wie in Söven in solchen Dörfern erfasst? In dieser Untersuchung werden in Kenntnis dieser „Unschärfe“ die Flächen in Söven als Reserveflächen innerhalb einer rechtskräftigen Satzung erfasst.)*

- 12.3 „Uckerath“ (Anlage 17): Im Bereich der Ackerstraße befinden sich noch Reserveflächen für etwa 15 Wohneinheiten in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern.

01.13 / 1 Sankt Michaelstraße 01.30 / 2 Sankt Michaelstraße / Geistinger Höhe	1975 2007	Ca. 8 WE	0,3 ha	Anlage 1 Anlage 2
01.9 Wippenhohner Straße “	1977	Ca. 90 - 100WE	2,1 ha	Anlage 3
01.20 / 1 Hennef – Ost (Willi- Lindlar-Straße)	1978	Ca. 40-60 WE	1,2 ha	Anlage 4
01.16 / 1B Hennef Nord	1984	Ca. 50 WE	1,4 ha	Anlage 5
01.31 Nachbarsheide	1987	Ca. 14 WE	0,8 ha	Anlage 6
13.4 Söven Steinenkreuz 13.5 Söven Am Fronhof	1988 1994	Ca. 27 - 32 WE	2,5 ha	Anlage 7 Anlage 8
04.1/2 Bröl - In der Fuchskaule 04.1/1a Bröl – Am Brölbach	1990 1992	Ca. 20 – 24 WE	1,2 ha	Anlage 9 Anlage 10
1.8 / 3 Hennef Mitte	2008	Ca. 35 WE	1,1 ha	Anlage 11
12.4 Uckerath“	2007	Ca. 3 WE	0,2 ha	ohne An- lage
5.5 „Im Burghof Nord“ (in Aufstel- lung ab)	2014	Ca. 22WE	0,7 ha	Anlage 12
03.3 Stoßdorf Ringstraße (in Auf- stellung ab)	2015	Ca. 20 WE	0,5 ha	Anlage 13
01.52 A Blankenberger Straße (in Aufstellung ab)	2014	Ca. 45 WE	1,6 ha	Anlage 14
13.3 Satzung Dambroich	1992	Ca. 15 -17 WE	0,9 ha	Anlage 15
13.2 Satzung Söven	1993	Ca. 45 WE	2,7 ha	Anlage 16
12.3 Satzung Uckerath	1992	Ca. 15WE	0,8 ha	Anlage 17
		Ca. 470 WE	18,0 ha	

Tabelle: Reserven Wohnbauflächen in BP, BP i.A., Satzungen nach § 34 BauGB, Stand
 17.03.2017

Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

c) Ergebnis

Insgesamt steht im Stadtgebiet also mindestens die Summe von ca. 470 WE, davon ca. 330 WE in EFZH und ca. 140 WE in Mehrfamilienhäusern im Bereich von Bebauungsplänen (rechtskräftig und in Aufstellung) und im Bereich von Satzungen nach § 34 BauGB zur Verfügung. Dem von Empirica ermittelten Bedarf an Wohneinheiten von 450 Wohneinheiten bis 2020 stehen also ausreichend planungsrechtlich gesicherte Flächen in Wohngebieten gegenüber.

Alleine in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen finden sich größere zusammenhängende Flächenpotenziale für etwa 380 Wohneinheiten auf ca. 15,1 ha. Das Flächenpotenzial in untersuchten Bebauungsplänen in Aufstellung bieten noch einmal Platz für ca. 90 WE auf 2,8 ha (dabei handelt es sich um Bebauungspläne in Aufstellung, bei denen eine kurzfristige Umsetzung der Bebauung zu erwarten ist).

Diese Flächen befinden sich alle in Privateigentum. Es hat teilweise bisher keine Bodenordnung und Erschließung stattgefunden.

Die Reserveflächenerhebung im FNP Neu ergibt ein noch deutlich größeres Flächenpotenzial, das nicht Gegenstand der detaillierten Untersuchung dieses Baulandkonzeptes ist. Ursachen für die Abweichungen zwischen der Reserveflächenerfassung, die Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan ist und dem Baulandkonzept sind:

Für den Flächennutzungsplan wurden alle Reserveflächen (ab ~350m²) erfasst. Das Wohnraumkonzept hat sich auf die größeren, zusammenhängenden Brach- und Reserveflächen konzentriert. Festzustellen ist, dass neben größeren Reserveflächen in Bebauungsplangebieten zusätzlich weitere, kleinere unbebaute Grundstücke zu finden sind. Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 01.16 Hennef Nord mit einer einzelnen, großen Reservefläche von 1,4 ha (Baulandkonzept, auch erfasst in der FNP-Neu-Ermittlung, hier jedoch wurden noch weitere einzelne unbebaute Grundstücke in Summe von fast ebenfalls 1ha erfasst). Dieses lässt sich auch auf die Bebauungspläne Nr. 01.30 und 01.31 sowie 4.1/2 Bröl übertragen. (Baulandkonzept einzelne größere Brachflächen – FNP Neu alle unbebauten Grundstücke)

Für den Flächennutzungsplan wurden alle einzelnen Ortsteile, die entweder bereits eine FNP-Darstellung hatten, für die Bebauungspläne oder §34 Satzungen bestehen, untersucht. Daher ergibt sich auch die relativ hohe Zahl von Reserveflächen in Bebauungsplänen in der Tabelle zur Begründung des Flächennutzungsplans von 7,17 ha im Planungsraum II Nordgemeinde. Darunter fallen die Dörfer Allner, Bröl, Happerschoß und Heisterschoß, in denen für die gesamte Ortslage zum Teil seit über 40 Jahren Bebauungspläne bestehen, die aber noch nicht vollständig bebaut wurden. In diesen Dörfern finden sich folglich zusammengezählt knapp über 7ha Baulücken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass damit die Reserveflächenerfassung, die im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens durchgeführt wurde, zu insgesamt höhe-

ren Reserveflächenzahlen führt, weil hier sämtliche kleinteilige Baulücken zusätzlich einfließen.

Auch die einzelnen unbebauten Grundstücke, die innerhalb von §34 Satzungen liegen, sind mitgezählt, was z.B. für den Planungsraum III Uckerath und Umgebung zu immerhin einem Potenzial von 11,85 ha Reserveflächen führt. Das Wohnraumkonzept hat hier nur wenige, große zusammenhängende Flächen wie Ackerstraße Uckerath oder Wiesenweg Dambroich angeführt.

Ebenso weist die FNP-Neu-Untersuchung eine größere Anzahl an Reserven bei Bebauungsplan in Aufstellung aus als das Baulandkonzept, da letzteres sich auf laufende Aufstellungsverfahren mit hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit nach Abschluss konzentriert. Ruhende Aufstellungsverfahren wurden nicht mit betrachtet.

Insgesamt stellen diese Flächen ein weiteres Reservepotenzial dar, das im Rahmen der Erstellung des Baulückenkatasters (siehe Kap. 5) mit untersucht werden sollte. Ein Baulückenkataster führt im Ergebnis zu deutlich mehr einzelnen, unbebauten Grundstücken.

Gerade in der Hennefer Innenstadt wäre zudem in vorhandenem Planungsrecht für gemischt genutzte Gebäude eine erhebliche Anzahl von Wohnungen unterbringbar:

So sind z.B. im Bebauungsplan Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße ca. 25 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus genehmigt. Das Projekt befindet sich im Bau (Anlage 28).

In dem Bereich des Bebauungsplanes Alte Ladestraße Nord 01.63 von 2016 ist auf der Nordseite der (neu gebauten) Ladestraße ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt (ohne Anlage). In den Obergeschossen sind hier mind. 50 WE zulässig und realisierbar. Die Potenzialflächen für (anteiligen) Wohnungsbau in planungsrechtlich gemischten Baugebieten des Zentralortes werden im Baulandkonzept, die sich auf die Bebauungspläne / Satzungen / Bauflächen mit Wohngebietsfestsetzungen konzentriert, nicht mit betrachtet.

Sie stellen aber ein weiteres Reservepotenzial dar, das im Rahmen der Erstellung des Baulückenkatasters (siehe Kap. 5) mit untersucht werden sollte.

Projekte mit abgeschlossenen förmlichen Verfahren, die sich zurzeit in Realisierung befinden, oder die sich noch in der Projektierungsphase, aber noch nicht im förmlichen Verfahren befinden, sind in den oben genannten Zahlen nicht berücksichtigt, so z.B.:

Im Bereich des Bebauungsplans 1.52 B „Blankenberger Str./Lise-Meitner-Str.“ befinden sich insgesamt 43 Wohneinheiten in der Realisierung. Davon werden 11 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern gebaut und 32 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Anlage 31).

Weitere neue Wohneinheiten sind auf einem Teilgebiet des Plans 1.33 „Abtshof“ beabsichtigt. Wie viele das sein werden und ob sie sich in Ein- oder Mehrfamilienhäusern befinden werden, steht derzeit noch nicht fest.

3. Stadteigene Flächen

Im Stadtgebiet gibt es kaum stadteigene Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Die Stadt verfügt zwar über einige Flächen (Anlage 18), diese werden aber entweder bereits für öffentliche Infrastruktur genutzt, sind vertraglich gebunden oder sie unterliegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die in jedem Falle einer Prüfung bedürfen, ggfs. aber einer baulichen Nutzung entgegenstehen können.

Damit der Bezug zu den stadteigenen Flächen, die die Stadtbetriebe Hennef AöR dem Wirtschaftsausschuss der Stadt Hennef mit Liste vom 31.05.2016 vorgelegt hat, hergestellt werden kann, wird im Text hinter jeder diskutierten Fläche die Bezugsnummer gem. dieser Liste angegeben:

a) Friedhöfe / Kleingartenanlagen

Die Stadt ist Eigentümerin einiger Grundstücke, auf denen Friedhöfe oder Kleingärten betrieben werden. Dies sind die Flächen

- Kolberger Straße (3) - Kleingärten
- Auf der Hochstadt (6, 8) - Kleingärten und Friedhof / Friedhofserweiterung
- Gertrudenstraße (7) - Kleingärten
- Birkenweg, (11) – Kleingärten
- Meiersheide (12) - Friedhof / Friedhofserweiterung
- Fährstraße (13) - Kleingärten

Bei Friedhöfen ist eine Nutzungsänderung ohne weiteres nicht möglich. Es wäre eine Entwidmung der Flächen sowie eine Umbettung der Gräber erforderlich, sofern die Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen ist (§3 BestG NRW i.V.m. § 11 der Friedhofssatzung der Stadt Hennef). Bei den Kleingartenanlagen existieren Pachtverträge mit den jeweiligen Kleingartenvereinen. Diese sind entsprechend den vertraglichen Regelungen i.V.m dem Kleingartengesetz kündbar. Die Friedhofserweiterungsflächen sollten für eine anderweitige Nutzung untersucht werden, da sie im Hinblick auf die sich ändernde Bestattungskultur voraussichtlich nicht mehr im vollen Umfang für eine Friedhofsnutzung erforderlich sind.

b) Flächen mit rechtlichen Restriktionen

Die meisten städtischen Flächen unterliegen verschiedenen rechtlichen Restriktionen wie Wasserschutzzone, Lärmschutzzone, Überschwemmungsgebiet etc.. Dies sind im Einzelnen folgende Flächen:

- Fritz-Jakobi-Str. (Grünanlage in Nachtschutzzone des Flughafens Köln Bonn, Wasserschutzzone III, Überschwemmungsgebiet) (5)

- Auf der Hochstadt (Friedhof / Friedhofserweiterung in Wasserschutzzone III, Nachtschutzzone) (6, 8)
- Gertrudenstr. (Kleingärten in Wasserschutzzone III, Lärmschutz (A 560), Nachtschutzzone) (7)
- Fährstraße (Kleingärten in Nachtschutzzone, Überschwemmungsgebiet) (13)
- Theodor-Heuss-Allee (Platz z.T. in Nachtschutzzone) (19)
- Heiligenstädter Platz (Nachtschutzzone) (20)
- Weldergoven (Grünland in Überschwemmungsgebiet) (22)
- Geisbach (Hohlweg) (Grünland in Landschaftsschutzgebiet) (25)
- Edgoven (Grünland in Landschaftsschutzgebiet) (26)
- Gewerbegebiet Hennef-West (Wasserschutzzone III, Nachtschutzzone) (21)

In Wasserschutzzonen III gibt es kein generelles Bauverbot. Es sind die wasserrechtlichen Bedingungen zu beachten. In Überschwemmungsgebieten ist Bauen grundsätzlich verboten, in der Nachtschutzzone des Flughafens Köln Bonn ebenso. Es gibt jedoch Ausnahmetatbestände, die im Einzelfall abzu prüfen sind.

c) Gewerbegebiete

Teilweise liegen die Flächen auch im Gewerbegebiet, so dass eine Wohnbebauung nicht möglich ist. Dies betrifft die Flächen

- Mittelstraße Flur 18, Flurstücke 1506, 1578, 1577 (15, 16, 17)
- Kleinfeldchen (Grünland, BP für Gewerbe in Aufstellung) (23)
- Gewerbegebiet Hennef West (21)

Die stadteigene Fläche in Uckerath Mendt (27) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist sowohl im Regionalplan als auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Die Fläche im Bereich des Hohlwegs in Geisbach (25) liegt nicht nur im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets, sie ist gleichzeitig die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet „Kleinfeldchen“ (23). Dort soll auch das Regenrückhalte- und Regenklärbecken für das Gebiet „Kleinfeldchen“ (23) entstehen. Auch die andere stadteigene Fläche in der Geisbach (24) dient als Ausgleichsflächen (u.a auch für „Kleinfeldchen“).

d) Denkmalschutz

Es gibt städtische Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen befinden oder selbst eingetragene Denkmäler sind:

- Lunapark (10),
- Steinstraße (9) und

- Kurhausstraße (1, 2)

Die Flächen Lunapark (10) und Steinstraße (9) liegen beide in direkter Umgebung eines Denkmals (Heymershof). Der Kurpark (2) selbst – in dessen Bereich sich die stadteigene Fläche mit dem Minigolfplatz befindet – ist ein Denkmal.

Jede bauliche Nutzung solcher Flächen bedarf einer Abstimmung mit den Denkmalbehörden und einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Eine Wohnbebauung erscheint an den Standorten Lunapark und Kurhausstraße / Kurpark aus städtebaulicher Perspektive nicht empfehlenswert.

e) Immissionsschutz

Schließlich gibt es auch stadteigene Flächen, bei denen die Bundesautobahn 560 als Immissionsquelle in unmittelbarer Nähe liegt.

- Kolberger Str. (3)
- Gertrudenstr. (7)
- Meiersheide (12)

Auch dies spricht tendenziell gegen die Eignung der Flächen für eine Wohnbebauung.

f) Geeignete stadteigene Flächen

Denkbar wäre eine Wohnbebauung im Bereich der Mittelstraße 20 (17). Der BP Nr. 01.8 setzt hier Mischgebiet fest. Auf dem Grundstück befindet sich ein derzeit nicht genutztes Gebäude als Doppelhaushälfte. Nach Abbruch des Gebäudes kann das Grundstück z.B. mit einem Wohngebäude bebaut werden.

Bahnhofsstraße (14)

Eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und ggfs. Fahrradstation im Erdgeschoss und Wohnen (16 Wohnungen frei finanziert und 22 Wohnungen gefördert) im Obergeschoss ist im Bereich des ehemaligen Parkhauses (heute öffentlicher Parkplatz) an der Bahnhofsstraße (14) möglich. Das Projekt befindet sich zurzeit in der Diskussion. Planungsrechtlich ist auf dem Grundstück ein Kerngebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Das Projekt bedeutet einerseits den Verlust von öffentlichen Parkplätzen in der Innenstadt, führt aber andererseits zu einer erheblichen Steigerung der städtebaulichen Qualität und Attraktivität der Innenstadt.

Heiligenstädter Platz (20)

Unter der Voraussetzung, dass die Bahnhofstraße (14) wie vorgeschlagen bebaut wird, ist der Heiligenstädter Platz (20), der zurzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird und planungsrechtlich nicht als Baufläche festgesetzt ist, zunächst von einer Bebauung freizuhalten, weil dieser Parkplatz auch dem Stellplatznachweis für die gewerbliche Nutzung der Marktplatzrandbebauung dient. Jedes Bauvorhaben auf diesem Platz wäre verpflichtet, nicht nur den Stellplatznachweis für die eigene Nutzung, son-

dem zusätzlich den Stellplatznachweis für die gewerbliche Nutzung der Marktplatzrandbebauung zu führen (ca. 120 Stellplätze). Zwar erscheint dies nicht als völlig ausgeschlossen; Überlegungen in diese Richtung sollten aber mindestens so lange zurückgestellt werden, bis sowohl das Projekt an der Lindenstraße mit ALDI im Erdgeschoss und das in der Diskussion befindliche Projekt an der Bahnhofstraße (14) realisiert sind und Erfahrungen mit den dann herrschenden verkehrlichen Verhältnissen in der Innenstadt vorliegen.

Im Mischgebiet im Bereich der Mittelstraße (16) gibt es eine stadteigene Fläche, die allerdings nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen ist. Planungsrechtlich wäre hier eine Wohnbebauung zulässig.

Weiterhin eignen sich sowohl die Fläche „Auf der Hochstadt“ (8) sowie die „Am Kuckuck“ (4) grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Die Restriktionen auf diesen Flächen (Überschwemmungsgebiet, bzw. Nachtschutzzone) wurden überprüft:

Auf der Hochstadt (8):

Die Bezirksregierung Köln hat ihren ablehnenden Bescheid bzgl. einer möglichen Wohnbebauung aufgrund von lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten zwischenzeitlich zurückgenommen. Realisierbar wären hier etwa 25 WE auf 0,5 ha. Die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten (ca. 12 WE) könnten als Sozialwohnungsbauten errichtet werden, im Inneren des Gebietes ca. 8 Einfamilienhäuser an einer Stichstraße. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes sind erforderlich.

Am Kuckuck (4):

Der Rhein-Sieg-Kreis hält im Rahmen der FNP-Neuaufstellung an der Darstellung der dortigen Flächen (inklusive der stadteigenen Fläche Am Kuckuck) als Überschwemmungsgebiet des Wolfsbachs fest. In einzelnen Genehmigungsverfahren wurde aber ausgeführt, dass technische Schutzvorrichtungen existieren, die diese Darstellung obsolet werden lassen. Eine Wohnbebauung ist hier also auch möglich. Möglich wären hier ca. 21 WE auf 0,3 ha als Sozialwohnungsbau in Geschossform. Die Genehmigung einer sich in die Umgebung einfügende Bebauung kann hier nach § 34 BauGB erteilt werden.

Exkurs Meiersheide (12):

Die stadteigene Fläche an der Meiersheide (12) (unmittelbare Nähe zur dortigen Gesamtschule) ist für eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (v.a. nächtlicher Verkehr bei Großveranstaltungen) nicht geeignet. Sehr gut geeignet ist sie jedoch für den Bau einer Kindertagesstätte. Aktuell ist diese Fläche eine Friedhofsergänzungsfläche. Sie ist somit noch nicht mit Gräbern belegt, so dass obige bestattungsrechtliche Erwägungen nicht greifen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Stadt Hennef nicht nur Bedarf an Wohnraum hat, sondern auch an der nachgeschalteten Infrastruktur. Je mehr Wohnraum geschaffen wird, desto mehr Kinderbetreuungsplätze und Schulplätze müssen geschaffen

werden. Dies ergibt sich auch daraus, dass junge Familien oder junge Erwachsenen in der Familiengründungsphase Wohnraum in Hennef nachfragen (siehe Regionale Wohnraumbedarfsanalyse – Aussagen für das östliche Kreisgebiet). Die Fläche sollte für eine KITA-Nutzung geprüft werden, unter anderem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung.

Darüber noch hinaus werden auch die Anforderungen an andere öffentliche Infrastrukturen an Umfang der Nachfrage und Anforderungen an den Inhalt wachsen. Mit diesem Thema wird sich v.a. das Integrierte Handlungskonzept für die Hennefer Innenstadt auseinandersetzen.

g) Ergebnis

Mit einem Entwicklungshorizont von ca. 1 bis 3 Jahren können ca. 55 geförderte Wohnungen auf stadteigenen Flächen zur Verfügung gestellt werden:

Auf der Hochstadt (über BP- Neuaufstellung)	ca. 12 Wohnungen
Am Kuckuck (nach § 34 BauGB)	ca. 21 Wohnungen
Bahnhofstraße (über Befreiung vom BP)	ca. 22 Wohnungen
	ca. 55 Wohnungen

Laut empirica sollen im Östlichen Kreisgebiet bis 2030 jährlich ca. 40 neue Sozialwohnungen (10%-Mietbindungsanteil) errichtet werden. Unter der Annahme, dass davon jährlich ca. 15 WE in Hennef errichtet werden sollen, müssten bis 2030 ca. 195 Sozialwohnungen in Hennef entstehen. Im Ergebnis können die stadteigenen Flächen also nur teilweise dazu beitragen, den künftigen Bedarf an (kostengünstigen) Wohnraum in Hennef zu decken.

4. Sozialer Wohnungsbau

(in Zusammenarbeit mit Dez. IV, Amt für soziale Angelegenheiten)

Als sozialer Wohnungsbau, bzw. Wohnraumförderung wird der öffentlich geförderte Bau von Wohnungen, die nach dem 20.06.1948 bezugsfertig geworden sind, oder noch werden, bezeichnet. Die Wohnungen dürfen nur bis maximal zur Kosten- bzw. Vergleichsmiete an nachgewiesen bedürftige Personen vermietet werden. Der Vermieter ist eine bestimmte Zeit lang an die Verpflichtung, die Wohnungen als Sozialwohnungen zu vermieten gebunden.

In der Stadt Hennef stehen aktuell 462 Sozialwohnungen und 18 Häuser zur Verfügung. 52 Wohnungen und 6 Häuser sollen bis Ende 2017 fertig gestellt werden. Für diese Wohnungen hat die Stadt Hennef das Besetzungsrecht. Für weitere 103 Sozialwohnungen und 16 Häuser wurden in den letzten Jahren die Förderkredite zurückgezahlt, sodass die Stadt für die Nachbindungsfrist von jeweils 10 Jahren hinsichtlich der Auswahl der Mieter lediglich noch ein Vorschlagsrecht hat.

Bei den 52 Wohnungen, die sich derzeit im Bau befinden, handelt es sich um ein Objekt, welches über eine Vielzahl von kleinen Wohnungen verfügt. Damit kann ein wesentlicher Teil des aktuellen Bedarfes gedeckt werden.

Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in dem Bereich zwischen Bonner Straße / Theodor-Heuss-Allee / Fritz-Jacobi-Straße / Frankfurter Straße / Wippenhohner Straße. Bei der Beratung der Investoren wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Objekte zentrumsnah sein sollten. Häufig entstehen die Objekte in Lagen, die für den freifinanzierten und eher hochpreisigen Wohnungsbau tendenziell weniger attraktiv sind, z.B. wegen erhöhter Lärm- oder Verkehrsbelastungen.

Darüber hinaus befinden sich Wohnungen und Häuser, die mit öffentlicher Förderung errichtet wurden, in Weldergoven, Uckerath/Bierth, Allner. (Wohnungen, für die lediglich noch ein Benennungsrecht besteht, sind nicht berücksichtigt).

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt in Hennef bereits seit Jahren nach dem Härtefallprinzip. Personen, denen die Obdachlosigkeit droht, deren Wohnungssuche durch eine Behinderung erschwert ist, die in einer viel zu teuren Wohnung leben und/oder die von Sozialleistungen abhängig sind, werden bevorzugt vermittelt, dies allerdings immer mit Blick auf eine gute Zusammensetzung im Mietobjekt und in Absprache mit den Vermietern. Das Vorgehen hat sich über die Jahre bewährt.

Die Mieten für die Sozialwohnungen liegen, je nach Bewilligungszeit zwischen 4,70 und 5,75 pro qm.

In 2016 haben sich 249 Haushalte um eine Sozialwohnung beworben. Diese teilen sich wie folgt auf:

- 98 Ein - Personen - Haushalte
- 60 Zwei – Personen - Haushalte
- 25 Drei – Personen - Haushalte
- 31 Vier - Personen - Haushalte
- 35 Fünf Plus – Haushalte

Rd. 90 % dieser Haushalte leben vom Arbeitslosengeld II, der Grundsicherung, sind Rentner mit geringen Einkommen oder erhalten Wohngeld. Alle Haushalte haben einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer Sozialwohnung ist. Die Zahl der Anspruchsberechtigten liegt erheblich höher. Den Wohnberechtigungsschein erhalten Alleinstehende, wenn deren Jahreseinkommen 18.430 € nicht überschreitet. Für Zwei-Personen-Haushalte liegt die Einkommensgrenze bei 27.310 € plus 660 € für jedes Kind. Im Jahr 2016 haben 193 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten. In der Regel erfolgt die Antragstellung immer erst dann, wenn eine konkrete Sozialwohnung in Aussicht steht oder die Personen im gesamten Rhein-Sieg-Kreis oder darüber hinaus eine Sozialwohnung suchen.

Es liegen keine genauen Erkenntnisse darüber vor, wie viele Haushalte in Hennef dem Grunde nach einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Die Zahl dürfte jedoch deutlich höher liegen, als die hier genannten Zahlen der Wohnungssuchend gemeldeten Personen. Dies zeigt, dass längst nicht alle Berechtigten ein Interesse oder den Bedarf an der Vermittlung einer Sozialwohnung haben. Die Gründe dafür dürften u.a. darin liegen, dass Personen, deren Einkommen über dem Mindestbetrag nach dem SGB liegen, entsprechend mehr für Wohnen zahlen können und daher auf dem Wohnungsmarkt leichter fündig werden. Ältere Menschen wohnen zudem häufig seit vielen Jahren zu „alten“ Konditionen in der Wohnung und junge Familien mit geringen Einkommen wählen vermehrt die Wohngemeinschaft mit einem Elternteil. Auch hat sich in Hennef herumgesprochen, dass die Stadt überwiegend Leistungsempfänger vermittelt und sich somit Selbstzahler seltener melden. Dies geht einher mit der Tatsache, dass im Jahr nur wenige Sozialwohnungen zur Vermietung anstehen. Im Jahr 2016 waren insgesamt 55 Sozialwohnungen neu zu belegen, 12 davon in einem Neubau. Trotz der geringen Fluktuation sind Fehlbelegungen der Sozialwohnungen in Hennef eher selten.

Sozialwohnungen sollten möglichst zentral gelegen sein. Der Nutzerkreis verfügt in der Regel nicht über ein Fahrzeug und/oder hat keine oder kaum finanziellen Mittel für notwendige Fahrten in die Stadt oder zu Ämtern in benachbarten Städten. Darüber hinaus sind viele Wohnungssuchende durch Alter oder Krankheit körperlich eingeschränkt. In der Vergangenheit konnten Objekte, die nicht zentral in der Stadt Hennef oder in Uckerath gelegen sind, nur schwer vermittelt werden.

Die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zeigt den großen Bedarf an kleinen Wohnungen. Bei Alleinerziehenden mit Kind besteht immer wieder der Wunsch nach einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung. Auch steigen die Anfragen von älteren Ehepaaren, die zwar nicht von Sozialleistungen leben, deren Renten jedoch gering sind. Der Wunsch nach einer günstigen Wohnung geht hier oft einher mit dem Wunsch, nach dem Tod des Partners nicht erneut umziehen zu müssen.

Die aktuellen Bedarfe werden mit den Investoren unter Berücksichtigung des Standortes jeweils besprochen und in den Bedarfsbestätigungen festgehalten. Besonderer Wert wurde in der Vergangenheit auch auf die Mischung von großen und kleinen Wohnungen in einem Objekt gelegt, um im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens Synergieeffekte schaffen zu können. Familiengerechte Umzüge im Objekt sollen möglich sein. Insbesondere ältere Menschen profitieren, in dem sie im gewohnten Umfeld bleiben und möglicherweise noch von Familienangehörigen unterstützt werden können.

In Hennef hat es im sozialen Wohnungsbau bislang kein Wohnungsbauprojekt im Zusammenhang mit Flüchtlingen gegeben. Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt dem Grunde nach in Wohnungen, die von der Stadt angemietet wurden und sich über die 100 Dörfer der Stadt Hennef verteilen.

Die Begleitung und Förderung der Eigeninitiative von Flüchtlingen und anderen Migranten ist Teil der Integrationsstrategie der Stadt Hennef. Bereits seit 2009 bietet das INTERKULT u.a. durch den ehrenamtlichen Einsatz von Migranten und Hennefer Bürgerinnen und Bürgern geflüchteten Menschen Hilfestellung bei der Integration. Diese Hilfestellung bezieht sich auch auf die Unterstützung bei der Wohnungssuche, sobald der entsprechende Aufenthaltsstatus erlangt ist. Es erhalten jedoch nicht nur die Personen Unterstützung, die als Flüchtlinge nach Hennef gekommen sind. Das Angebot richtet sich an alle Zugewanderten und an die Einheimischen. Aktuell leben rd. 3600 Menschen mit ausländischen Pass in Hennef. Die größte Gruppe bilden die Türkei, gefolgt von Polen, Syrien, dem Kosovo, Italien, Griechenland, Rumänien, Kroatien, Afghanistan, Russland, den Niederlanden und Bulgarien. Alle anderen Nationalitäten sind aktuell mit weniger als 35 Personen vertreten. In 2016 sind insgesamt 779 ausländische Personen zugezogen und 477 haben Hennef verlassen, darunter auch einige ehemalige Flüchtlinge. Durch die seit dem 01.01.2017 geltende Wohnsitzauflage für asylsuchende Menschen werden sich die Abgangszahlen in Hennef vermutlich nicht deutlich verringern, da bereits jetzt 90 % der in Hennef lebenden Asylbewerber nach ihrer Anerkennung in Hennef wohnen bleiben.

Die Realisierung von sozialem Wohnungsbau kann rein planungsrechtlich nicht erzwungen werden. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen können lediglich (städte)bauliche Parameter festgesetzt werden, in deren Rahmen ein sozialer Wohnungsbau möglich ist. Ob ein Investor sich letztendlich dafür entscheidet, öffentliche Förderungen in Anspruch zu nehmen, um Sozialwohnungen zu errichten, oder ob er sich für eine Eigenfinanzierung entscheidet, kann in diesem Prozess nicht beeinflusst werden. Es ist aber durchaus möglich bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht, eine Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Projektentwickler in Kombination mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB zu sichern.

Es ist nicht Ziel der Stadt Hennef, die Schaffung preisgünstigen Wohnraums auf diesem Wege zu „erzwingen“. Allein schon aus siedlungsstrukturellen Gründen eignet sich das Stadtgebiet Hennef kaum für solche starren Vorgaben. Das bisher erfolgreiche Modell, Projekte in stadträumlich und sozial geeigneter Lage durch intensive Bera-

tung von und in Kooperation mit Projektentwicklern zur Realisierung zu bringen, sollte beibehalten werden.

5. Baulückenschließung

Die in diesem Konzept bisher diskutierten Reserveflächen sind die (relativ) großen zusammenhängenden Wohnbauflächen bzw. Wohnbaugebiete im Stadtgebiet. Aber auch im Verhältnis kleine, einzelne, unbebaute oder unter ihren Möglichkeiten genutzte Grundstücke, so genannte Baulücken, können in ihrer Summe einen wichtigen Beitrag leisten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken, wenn sie denn mobilisiert, d.h. dem Markt zur Verfügung gestellt werden können. Ein weiteres Potenzial sind die Wohnungen, die anteilig auf Flächen bzw. in Baugebieten für gemischte Nutzung realisiert werden können (siehe Kap. 2c).

Viele dieser Flächen sind bereits erschlossen oder mit geringem Aufwand zu erschließen. Hier könnten in kurzer Zeit neue Wohnungen gebaut werden, wenn die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer sich dazu entschließen würden, die Flächen zu nutzen oder zu veräußern. Die Baulücken in Hennef wurden in der Vergangenheit zwar anlassbezogen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung erfasst. Jedoch wurden die dabei gewonnenen Informationen bisher nicht systematisch digitalisiert erfasst, fortgeschrieben, zur Veröffentlichung aufbereitet oder die Eigentümer mit einem persönlichen Beratungsangebot auf Bebauungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht. Wenn ein Baulückenkataster tatsächlich zur Mobilisierung von Bauland dienen soll, muss es öffentlich zur Verfügung stehen und ein Informations- und Beratungsangebot der Stadtverwaltung für die Nachfrager und die Eigentümer von Baulücken beinhalten. Maßgebliche Kriterien für ein solches Kataster sind:

- Erfassen, Aufbereitung und Fortschreiben aller grundstückbezogenen Daten
- Verfügbarkeit des Baulückenkatasters online
- Bearbeiten von bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen der Baulücken
- Aufzeigen von Bau- und Finanzierungsmöglichkeiten
- Hilfe bei der Suche nach Investoren und/oder Partnern
- Vermittlung zwischen Eigentümern/Verwaltung
- Persönlicher Kontakt zu den Immobilienanbietern
- Klare Abgrenzung zu Immobilienmaklern / Projektentwicklern

Zur Aktivierung der Baulücken und Wohnbaureserveflächen ist der Aufbau und die Fortschreibung eines solchen Instruments in der Stadt Hennef sehr zu empfehlen. Dafür sind entsprechende personelle Ressourcen in der Stadtverwaltung erforderlich.

6. Steuerliche Problematik

Die Darstellung typischer steuerlicher Folgen von Grundstücksverkäufen privater Flächeneigentümer an Dritte als Erwerber zum Zwecke der Baulandentwicklung liegt, erarbeitet von der dhpG Dr. Harzem & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Bornheim im Auftrag der Stadtbetriebe Hennef, in Form einer Aktennotiz vom 13.03.2017 vor (Anlage 34).

7. Handlungsoptionen

a) Hoheitliche Handlungsoptionen

a1) Umlegung

Auf den Gebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne, auf denen es noch Potenzialflächen gibt, gibt es teilweise noch keine Bodenordnung.

Dies betrifft die folgenden Pläne:

1.9 Wippenhohner Straße
1.16/ 1b Hennef Nord
13.4 Haus Telegraph
4.1/1a Am Brölbach
1.8/3 Hennef Mitte

Die Umlegung ist ein gesetzliches Bodentauschverfahren und wesentliches Instrument der Bodenordnung, um neues Bauland zu schaffen. Der Gesetzgeber gibt den Städten und Gemeinden damit die Möglichkeit, Voraussetzungen zu schaffen, damit Planungen tatsächlich umgesetzt und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen) überhaupt bereitgestellt werden können. Die verfahrensrechtlichen Schritte der amtlichen Umlegung werden in §§ 47 ff des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

Es können Gebiete neugestaltet und bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden, um Grundstückszuschnitte, die nach Lage, Form und Größe einer baulichen Nutzung entgegenstehen, zu beseitigen und damit die Entwicklung eines Gebietes überhaupt erst zu ermöglichen.

Da die Baulandentwicklung nicht immer im subjektiven Interesse der Eigentümer oder aller Eigentümer eines Gebietes ist, bietet dieses hoheitliche Verfahren auch ohne einvernehmliche Vereinbarung und Zustimmung aller Beteiligten die Möglichkeit Bauland überhaupt und auch zügig bereitstellen zu können, da der letztendliche Umlegungsbeschluss als Verwaltungsakt nicht die Zustimmung aller Beteiligten bedarf. Die Umlegung hat für alle Beteiligten den Vorteil, dass die notwendigen öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen von allen Beteiligten anteilig bereitgestellt und an die Städte/Gemeinden übertragen werden, die Voraussetzung für eine Erschließung und damit eine kurzfristige Realisierung einer Bebauung ermöglicht wird.

Neben der amtlichen Umlegung gibt es auch die freiwillige Umlegung, diese ist an das amtliche Verfahren angelehnt. Hierbei werden allerdings die Regelungen zwischen

den Grundstückseigentümern und der Stadt/Gemeinde frei verhandelt, es erfordert die Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten. Diese kann, wenn es zu keiner einvernehmlichen Einigung kommt, in ein amtliches Verfahren umgewandelt werden, damit die Bodenordnung letztendlich umgesetzt werden kann.

Bisher wurden in Hennef die Baugebiete „Futterstück“ und „Geisbach“ mittels Umlegungsverfahren baureif gemacht.

Im Hennefer Stadtgebiet gibt es rechtskräftige Bebauungspläne mit ungenutzten Baulandpotenzialflächen, allerdings ist hier bisher noch keine Bodenordnung erfolgt, so dass diese Flächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Bisher haben die privaten Grundstückseigentümer kein Interesse gezeigt diese Flächen zu verkaufen oder selbst zu bebauen.

Hier könnte ein Umlegungsverfahren die Eigentümer motivieren, die Flächen einer Bebauung entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben zugänglich zu machen. Da die oben genannten Potenzialflächen allerdings meist nur einen einzigen Eigentümer haben, ist eine Umlegung in diesem Fall grundsätzlich nicht möglich.

Neben den Flächen, für die bereits die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen wurden, können allerdings auch bisher unbeplante Flächen mittels eines Umlegungsverfahrens und Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden (z.B. Flächen Uckerath / Kantelberg).

Das Umlegungsverfahren erfordert einen Umlegungsausschuss, der die entsprechenden Beschlüsse trifft. Dieser wurde bei der Stadt Hennef bereits eingerichtet.

Die städtebauliche Umlegung als „traditionelles“ Baulandbereitstellungsinstrument ist aber nicht nur ein Planimplementierungsinstrument für die klassische „grüne Wiese“ (siehe Uckerath / Kantelberg); sie ist auch sehr gut für Innenentwicklungsprojekte geeignet, sei es als Neuerschließungsumlegung in § 30- oder § 34-Gebieten, als Neuordnungsumlegung in Sanierungs- und Stadtumbaugebieten oder in der Form der vereinfachten Umlegung. Die Vielfalt ist groß, wenn daran gedacht wird, dass Umlegungen entweder rein hoheitlich, rein freiwillig (privat) oder als modernes „Hybridmodell“ (freiwillig begonnen, anschließend amtlich fortgesetzt) durchgeführt werden können. Auch wenn bei der Umlegung vom Grundsatz ein konsensuales Vorgehen zwischen Eigentümern und Stadt im Vordergrund steht, ist die Umlegung bei näherer Betrachtung auch ein „Zwangsverfahren“ zur Umsetzung städtebaulicher Pläne. Zur Vertiefung ist die Expertise „Umlegung im Innenbereich“ des Forums Baulandmanagement NRW von Oktober 2015 als Anlage 35 diesem Konzept für Baulandentwicklung in Hennef beigelegt.

a2) Aufhebung von Planungsrecht

Schließlich hat die Stadt noch ein weiteres hoheitliches Mittel, um Potentialflächen in Gebieten von Bebauungsplänen zu mobilisieren. Sie könnte unter bestimmten Umständen die bestehenden Bebauungspläne rückabwickeln und so dafür sorgen, dass aus dem wertvollen Bauland wieder günstiges Ackerland wird. Dies ist natürlich nicht das primäre Ziel der Stadt. Baulich dauerhaft ungenutzte Reserveflächen blockieren aber den regionalplanerischen Anspruch der Stadt Hennef auf Flächenneudarstellungen. Die Stadt hat im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zahlreiche Flächen identifiziert, auf denen eine Wohnbebauung möglich ist und deren Eigentümer einem Verkauf bzw. eigenen Bauinvestitionen positiv gegenüberstehen. Im Tausch gegen die Aufhebung würde dann an anderer Stelle mit mitwirkungsbereiten Eigentümern ein Bebauungsplan aufgestellt. Zusätzlich könnte die Aussicht auf ein solches Verfahren aber auch eine Motivation für die Bestandseigentümer in Gebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne sein, ihr Land durch Verkauf oder Eigeninvestition einer Bebauung zugänglich zu machen.

Auf die Aufhebung eines Bebauungsplans finden dieselben Regelungen des BauGB Anwendung, die auch für die Aufstellung eines solchen Planes gelten.

Das heißt insbesondere, dass auch hier eine Offenlegung und eine Anhörung der Öffentlichkeit zu erfolgen hat und eine Interessenabwägung zwischen den Eigentümerinteressen und den Belangen der Gemeinde vorgenommen werden muss. Es ist demnach keine einfache Entscheidung des Rates alleine oder gar der Stadtverwaltung. Ein solches Verfahren ist mit Aufwand verbunden und im Einzelfall wird eine Interessenabwägung wohl auch zugunsten der Eigentümer ausfallen. Eine Aufhebung muss – ebenso wie ein Bebauungsplan – begründet werden.

Es ist insbesondere erforderlich, zwischen den Gründen zu differenzieren, warum ein Eigentümer sein Land nicht verkauft und so eine Bebauung ermöglicht. Nicht in jedem Fall geht es allein darum, eine sichere Geldanlage zu erhalten.

Aber auch bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes könnten Bauflächenreserven, deren Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung gescheitert ist, identifiziert und ggfs. zurückgenommen werden, um im Tausch an anderer geeigneterer Stelle Projekte realisieren zu können.

Wie bereits weiter oben dargestellt, gibt es sowohl steuerrechtliche Problematiken, die einen Verkauf „im großen Stil“ unattraktiv machen, als auch Problematiken im erbrechtlichen Bereich.

So besteht eine Auszahlungspflicht gegenüber dem sog. weichenden Erben, wenn Flächen, die Bestandteil eines landwirtschaftlichen Hofes sind, welcher seinerseits der Höfeordnung (HöfO) unterliegt, wenn eine Veräußerung innerhalb von 20 Jahren nach dem Erbfall (im Normalfall wohl Tod der Eltern) erfolgt. Auch hier kann, gerade in Verbindung der steuerlichen Problematik ein Verkauf unattraktiv sein – sich schlicht nicht lohnen. Neben diesen gesetzlichen Problematiken kann es natürlich auch privatrechtliche Absprachen geben, die einen Verkauf zumindest erschweren. In all den Fällen, in

denen privatrechtliche Veräußerungshindernisse bestehen, könnte jedoch über die Zugänglichmachung im Rahmen einer Erbpacht nachgedacht werden.

b) Anderweitige Handlungsoptionen

Die Stadt hat auch die Möglichkeit, in Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern zu treten. Um dies erfolgversprechend zu tun, sollte den Eigentümern eine eingehende Beratung zu den genannten Problematiken angeboten werden. Im Falle einer erbrechtlichen Problematik etwa müsste ein Fachanwalt für Erbrecht konsultiert werden können.

In diesem Zusammenhang folgt eine Liste von Professionen, welche je nach Fallkonstellation für eine umfangreiche Beratung zu dem Thema der Baulückenschließung erforderlich sind

- Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht
- Fachanwalt/-anwältin für Planungs- und Baurecht
- Notar/Notarin
- Projektentwickler/-entwicklerin
- Tiefbauingenieur/-ingenieurin
- Stadtplaner/-in

Warum ein Fachanwalt für Erbrecht für eine umfassende Beratung der Bestandseigentümer erforderlich sein kann, wurde bereits dargelegt. Ein Notar ist bei Fragen von Grundstücksveräußerungen immer hinzuzuziehen.

Projektentwickler beraten Eigentümer hinsichtlich der notwendigen Investitionen auf ihren Grundstücken. Zur realistischen Kalkulation von Kosten / Nutzen eine Baulandentwicklung sind möglichst genaue Kostenermittlungen zu Aufwand für die Erschließung und Vermarktung des Geländes im Vergleich zu den erzielbaren Preisen erforderlich (sog. Städtebauliche Kalkulation). Hierzu sind ggfs. Planungsleistungen und Kalkulationen von Stadtplanern bzw. Tiefbauingenieuren (Erschließung) zu erstellen.

Es ist jedoch kaum möglich zu ermitteln, welche Mittel für eine Bereitstellung einer solchen Beratung erforderlich wären. Üblicherweise werden in vergleichbaren Konstellationen Beraterverträge geschlossen und eine stundenweise Abrechnung vereinbart. Die benötigten Stunden und auch der relevante Zeitrahmen sind aber im Vorfeld kaum zu quantifizieren. Jedenfalls dürften sich die Kosten im Bereich eines mittleren fünfstelligen Betrages ansiedeln. Fraglich ist allerdings, ob „der Steuerzahler“, konkret die Stadt Hennef für die Beratung von Grundeigentümern hinsichtlich ihrer Investitionen und Veräußerungsproblematiken aufzukommen hat. Für eine Beratung sollten also andere Wege gefunden werden.

Alternativ könnte sich die Initiative des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, die sich mit brachliegenden oder untergenutzten Bauflächen im Innenbereich beschäftigt und dabei sowohl den Kommunen,

als auch den Eigentümern beratend zur Seite steht, anbieten: der Flächenpool NRW (<http://nrw-flaechenpool.de/>).

„Impulse für eine nachhaltige und zukunftsfähige Flächenentwicklung zu setzen sowie Kommunen und Eigentümer bei diesem Prozess aktiv zu unterstützen, ist Aufgabe des Flächenpool NRW. Dabei geht es um ein umfassendes Beratungs- und Unterstützungsangebot. Der Zugang zum Flächenpool NRW steht landesweit allen Kommunen offen.“

- Auszug aus der Internetpräsenz

Der Eigentümer und auch die Kommune verpflichten sich zur Einhaltung von „Spielregeln“. Dafür erhalten sie einen qualifizierten Partner für die Entwicklung der Potentialflächen im Innengebiet zu einem relativ günstigen Preis, da diese Initiative vom Land NRW gefördert wird. Dies führt im besten Fall dazu, dass die Bestandseigentümer nach einer umfangreichen Fachberatung dazu bereit sind, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen, oder selber in sie zu investieren. Zusätzlich werden ihre Flächen, wenn sie die Dienste des Flächenpool NRW in Anspruch nehmen, vorrangig gegenüber anderen geeigneten Flächen zu behandeln sind. Das Aufrufverfahren 2015/2016 für die Teilnahme vom Kommunen am Flächenpool NRW ist allerdings abgeschlossen. Der Start der nächsten Bewerbungsphase von Kommunen steht noch nicht fest.

8. Modelle der Baulandbereitstellung

a) Kooperationsmodell

Beim Kooperationsmodell erfolgt die Baureifmachung durch Verträge. Es haben sich zu diesem Zwecke die freiwillige Umlegung, der städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag, bzw. der Kostenübernahmevertrag herausgebildet.

In den vergangenen 10 Jahren hat die Stadt Hennef auf diesem Wege einiges getan um Bauflächen zu nutzen. So wurden einige Bebauungspläne auf Anstoß von Projektentwicklern aufgestellt, um eine schnelle Nutzbarmachung für Wohnzwecke zu gewährleisten. Grundvoraussetzung ist dabei die Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke.

Bei diesem Modell erfolgt die Baulandentwicklung nach folgendem Schema:

1. Erwerb aller Flächen im Plangebiet durch den Projektentwickler
2. Bauleitplanung durch die Stadt, finanziert durch den Projektentwickler (Kostenübernahmevertrag)
3. Bodenordnung und Erschließung durch den Projektentwickler (Erschließungsvertrag)
4. Verkauf durch den Projektentwickler

Zur Veranschaulichung werden im Folgenden die Bebauungspläne, die die Stadt Hennef seit 2006 in Zusammenarbeit mit Projektentwicklern aufgestellt wurden, samt den dort bis heute realisierten bzw. zurzeit in Entwicklung befindlichen Wohneinheiten aufgeführt.

1.5 „Bödinger Hof“ 2. Änderung	2014	ca. 25 WE	1,2 ha	Anlage 19
1.33 „Abtshof“	2007	ca. 55 WE	12,9 ha	Anlage 20
1.30/2 „St Michaelsstr. / Geistinger Höhe“	2007	ca. 20 WE	1,2 ha	Anlage 21
1.34 „Kloster Geistingen“	2008	ca. 25 WE	3,9 ha	Anlage 22
3.2 „Stoßdorf Fährstraße“	2009	ca. 10 WE	0,3 ha	Anlage 23
03.3 Stoßdorf Ringstraße (in Aufstellung ab)	2015	ca. 20 WE	0,7 ha	Anlage 13
4.3 B „Bröl Flutgraben West“	2011	ca. 6 WE	0,4 ha	Anlage 24
4.1/2 „Bröl In der Fuchskaule“ 2. Änderung	2014	ca. 4 WE	0,9 ha	Anlage 25
5.4 „Weldergoven Bodenstraße“	2006	ca. 3 WE	0,2 ha	Anlage 26
5.5 „Im Burghof Nord“ (in Aufstellung ab)	2014	ca. 22 WE	0,7 ha	Anlage 12
17.2 „Heisterschoß Westteil – Zur Hütte“	2011	ca. 6 WE	0,5 ha	Anlage 27
1.62 „Lindenstraße/Mozartstraße“	2015	ca. 25 WE	0,3 ha	Anlage 28
6.1 „Am Forst“ (Lauthausen)	2007	ca. 5 WE	0,9 ha	Anlage 29
1.52 A „Blankenberger Str./Lise-Meitner-Str.“ (in Aufstellung seit)	2014	ca. 55 WE	2,0 ha	Anlage 30
1.52 B „Blankenberger Str./Lise-Meitner-Str.“ (in Realisierung)	2015	ca. 43 WE	0,5 ha	Anlage 31
01.30/ 1 St. Michaelstr. (Genehmigung über Befreiung, in Realisierung)	2014	ca. 11 WE	1,7 ha	Anlage 32
S-04.1 Satzung Bröl, Am Steg: Genehmigung nach § 34 BauGB	2013	ca. 10 WE	0,4 ha	Anlage 33
Seit 2006 bis heute		ca. 345 WE	29 ha	

Tabelle: BP Stadt in Kooperation mit Projektentwicklern Stand 17.03.2017

Quelle: Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

Die vorstehenden Bebauungspläne für Wohnsiedlungen wurden also nicht durch Zwischenerwerb entwickelt, sondern auf Initiative von Investoren. Sie wurden von diesen projektbezogen durch Antragstellung auf Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Hennef veranlasst. Vorteil bei diesem Modell ist, dass hier kein blockierender Eigentümer „dazwischen“ steht und so Wohnraum relativ schnell realisiert wird.

Teilweise wurden auch Projekte von Investoren auf Grundstücken im Zugriff des jeweiligen Projektentwicklers zur schnellen Schaffung von Wohnraum über andere planungsrechtliche Instrumentarien realisiert: So geschehen etwa im Fall der Siedlung an der Bergstraße in Geistingen auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.30/1. Insgesamt sind hier 11 WE vorgesehen (8 EFH + 1 MFH mit 3 WE, (Anlage 32). In Bröl im Bereich der Straße „Alter Weg“ hat die Stadt innerhalb der Satzung nach § 34 BauGB eine Genehmigung für eine Wohnsiedlung nach § 34 BauGB erteilt. Hier wurden 10 WE realisiert (Anlage 33).

b) Zwischenerwerbsmodell

Zudem hat die Stadt Flächen durch das Modell des Zwischenerwerbs erschlossen und zur Bebauung freigegeben. Bei diesem Modell erfolgt die Baulandentwicklung nach folgendem Schema:

5. Erwerb aller Flächen im Plangebiet durch die Stadt
6. Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung aus einer Hand durch die Stadt
7. Verkauf durch die Stadt

Die Stadt Hennef hat mit dem Neubaugebiet „Im Siegbogen“ ein großes Projekt über das Zwischenerwerbsmodell realisiert. Der „planerische Vorlauf“ des Projektes geht zurück bis Ende der 90er Jahre. Nach Beginn der Vermarktung standen bereits nach relativ kurzer Zeit keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Mit 350 Wohneinheiten (auf den seitens der Stadt Hennef erworbenen und wiederveräußerten Flächen) ist dieses Gebiet somit abschließend bebaut.

Dies ist durchaus vergleichbar mit der Wohnflächenzahl und der Zeitspanne der oben dargestellten Projekte, die auf Grundlage des Kooperationsmodells realisiert wurden oder gerade werden.

Zur Veranschaulichung folgt der Steckbrief des Neubaugebietes „Im Siegbogen“ aus der Regionales Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis durch empirica (mit Ergänzungen durch die Stadt Hennef).

Makrolage  ©Opensteet Map and Contributors	Gebäudetypen  ©empirica ag
Standort	▪ Östlicher Innenstadttrand (2 km zum Zentrum) ▪ S-Bahnhof „Im Siegbogen“ am Standort (Fahrzeit nach Köln: 40 min.) □ Fahrzeit mit dem Auto nach Bonn 20 min, nach Köln 30 min. ▪ Nächste Einkaufsangebote in 1 km Entfernung (Supermärkte) ▪ 2 Kitas, Grundschule und Gesamtschule in fußläufiger Entfernung
Segmente / Anzahl WE	▪ Einfamilienhausgebiet mit nennenswertem Mehrfamilienhausbau ▪ 350 WE (207 WE im Siegbogen-Nord, 143 WE im Siegbogen-Süd) ▪ Rd. 230 WE in Einfamilienhäusern, Siegbogen-Nord: 53 % der WE freistehend, 31 % in Doppelhaushälften, 16 % in Reihenhäusern - o Siegbogen-Süd: 62 % der WE freistehend, 38 % in Doppelhaushälften □ Rd. 120 WE in Mehrfamilienhäusern (4 – 11 WE je Gebäude, drei Viertel Eigentumswohnungen)
Bebauungspläne	BP 01.37 A (1,4 ha), 01.37 B (2,14 ha), 01.44 (1,5 ha), 01.46 (4,8 ha), 01.47 (4,15 ha), 01.48 (2,8 ha), 01.59 A + B (5,4 ha)
Investor / Projektentwickler	▪ Stadt Hennef ▪ Diverse Bauträger (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser)
Realisierungszeitraum	▪ Bebauungspläne Siegbogen-Nord: 3/ 2009; Siegbogen-Süd: 11/2010 ▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart Frühjahr 2009, Verkauf letztes EFH-Grundstück: Sommer 2013

	▪ Fertigstellung: ab 2011	
Grundstücksgrößen	▪ Siegbogen-Nord: 200 bis 500 m ² ▪ Siegbogen-Süd: 250 bis 600 m ²	
Grundstückspreise	□ 200 – 205 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)	
Akzeptanz / Nachfragergruppen	<u>Vermarktungsstand</u> ▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar ▪ Verkaufsquote EFH: 4-5 WE / Monat <u>Herkunft d. Bewohner</u> ▪ aus der gesamten Region	<u>Nachfragergruppen</u> ▪ Familien mit jüngeren/ älteren Kindern ▪ Jüngere/mittlere Ein-/Zweipersonenhaushalte ohne Kinder ▪ Ältere Haushalte ohne Kinder <u>Erfolgskriterien</u> ▪ Anbindung an ÖPNV ▪ Kurze Wege zur Autobahn (BAB 560) ▪ Wohnen im Grünen ▪ Kita / Grundschule am Standort <u>Nachteile</u> ▪ Relativ dichte Bebauung

Die Bewertung der „relativ dichten Bebauung“ durch empirica als Nachteil des Siegbogens wird allerdings nicht geteilt. Die heutige Bebauung ist aufgrund der Rahmenplanfortschreibung von 2003 entstanden. Diese sah aufgrund von Widerständen aus dem benachbarten Weldergoven gegen den ursprünglichen Rahmenplan von 2001 für den „Östlichen Stadtrand“ von Hennef eine deutlich weniger dichte Bebauung für diesen vor und fand dann auch entsprechende politische Zustimmung. Gerade die Einfamilienhäuser auf kleinen Baugrundstücken im Siegbogen-Nord sind zurzeit bei stetig steigenden Bodenpreisen bei Käufern von besonderen Interesse, was durch die ortsansässige Immobilienwirtschaft bestätigt wird.

Bei dem Modell Zwischenerwerb muss die Stadt zwar in Vorleistung gehen und die Risiken des wirtschaftlichen Handelns tragen, allerdings hat sie auch den größtmöglichen Einfluss auf die Baulandentwicklung, da mit dem Erwerb und der zeitnahen Vermarktung der Flächen die städtebaulichen Vorgaben, die Kaufpreise, die Bevölkerungsstruktur und auch die sozialen Aspekte der Gebietsentwicklung bestimmt werden können.

Exkurs: Dichte und nachbarschaftliche Akzeptanz

Interessant ist der Vergleich der Summe der erzielten WE / ha im Zwischen-erwerbsmodell Siegbogen und der Summe der erzielten WE / ha im annähernd gleichen Zeitraum entwickelten Kooperationsprojekten.

<i>Siegbogen:</i>	<i>Kooperationsprojekte</i>
(350 WE / 22 ha)	345 WE / 29 ha

Beide Methoden erzeugten im annähernd gleichen Zeitraum dieselbe Anzahl an Wohneinheiten – die große zusammenhängende städtebauliche Entwicklung an einem Standort und die Summe der verstreut im Stadtgebiet liegender Investorenprojekte sind also im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnraum vergleichbar erfolgreich.

Im Siegbogen entstanden die Wohneinheiten auf geringerer Fläche– bei hoher Akzeptanz der ortsansässigen Bevölkerung und der Politik, hervorragenden Image in der Region und 100%em Vermarktungserfolg. Die „Investorenmodelle“ sind in der Summe tendenziell weniger dicht, da vermutlich der Erschließungsflächenbedarf im Verhältnis zur entwickelbaren Fläche bei kleineren Flächen steigt.

*Grundsätzlich schafft höhere Dichte nicht nur mehr Wohnraum, sie ist zudem sowohl wirtschaftlicher als auch ökologischer als Projekte mit weniger Dichte. Die nachbarschaftliche Akzeptanz für das konkrete Projekt erhöht sich allerdings stets mit sinkender Dichte des Projektes und sinkt mit steigender Dichte. (Immer) häufiger wird aber auch von der Nachbarschaft jegliche Bebauung in der Nähe des eigenen Wohnobjektes abgelehnt, auch wenn es sich bei der vorgeschlagenen Neubebauung nur um freistehende Einfamilienhäuser –also um die geringste mögliche Dichte überhaupt - handelt. Das „NIMBY“-Phänomen (**N**ot **I**n **M**y **B**ackyard) tritt auch in Hennef auf. Soll die Wohnbauentwicklung in Hennef aufgrund dieses Konzeptes noch weiter intensiviert werden, müssen die Aushandlungsprozesse mit der ortsansässigen Bevölkerung zugunsten der Realisierung von Wohnbauprojekten auch politisch unterstützt und positiv begleitet werden.*

c) Klassische Angebotsplanung

Die klassische Methode der Baulandbereitstellung erfolgt über das Modell der Angebotsplanung. Diese orientiert sich stärker als die anderen Modelle am Baugesetzbuch. Die Baulandentwicklung erfolgt meist in vier Schritten:

1. Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Stadt
2. Bodenordnung in Form der amtlichen Umlegung durch die Stadt
3. Herstellung der Erschließung durch die Stadt
4. Erheben von Beiträgen durch die Stadt

5. Verkauf der baureifen Grundstücke im Plangebiet durch die jeweiligen Grundstückseigentümer

Dieses Modell wurde in der Vergangenheit von der Stadt Hennef ebenfalls verwendet. Problematisch ist hier aber, dass es im Falle der oben aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne häufig nach dem ersten Schritt, spätestens jedoch nach dem dritten Schritt „hängen geblieben“ ist. Der Bebauungsplan wurde zwar aufgestellt, aber eine Bodenordnung und anschließend eine Erschließung ist nicht erfolgt. Wenn die Stadt alle hoheitliche Aufgaben auf ihrer Seite durchführt, die Eigentümer aber letztlich die Grundstücke nicht verkaufen, führt das vor Ort zu von Straßen umgebenen Wiesen mit Beleuchtung und Kanalanschluss: als Beispiel im Zentralort siehe die Wiesengrundstücke Am Steinweg / Willi-Lindlahr-Straße.

9. **Fazit, Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Diese Untersuchung zeigt, dass die Stadt Hennef in der jüngeren Vergangenheit ihrer Stadtentwicklungsgeschichte alle drei Modelle der Baulandbereitstellung angewendet hat, mit unterschiedlichen Gewichtungen und Erfolgen.

Die klassische Angebotsplanung in Verbindung mit einer amtlichen Umlegung kam mit den Bebauungsplänen Nr.01.19/2 Futterstück (1996) und Nr. 01.42 Geisbach (2003) zur Anwendung. Danach wurden und werden zwar noch einzelne Angebotsbebauungspläne in Plangebieten

- mit vielen Eigentümern ohne Mitwirkungsbereitschaft und
- ohne Projektentwickler mit einheitlichen Zugriff auf die Grundstücke im Plangebiet,
- ohne Zwischenerwerb und
- ohne nachfolgende amtliche Umlegung

aufgestellt (z.B. BP Nr. 01.51 Blankenberger Straße, BP Nr. 01.38 A Bingenberg oder BP Nr. 01.63 Alte Ladestraße Nord). Diese Pläne sind aber die Ausnahme.

Nach dem Futterstück hat sich der Schwerpunkt von der Angebotsplanung auf das Kooperationsmodell und auf das Zwischenerwerbsmodell verschoben. Dabei war das Zwischenerwerbsmodell in Form des Siegbogens in den letzten Jahren im Projektumfang und in der Außenwirkung prägend für die Stadtentwicklung in Hennef. Diese Untersuchung zeigt aber, dass die zeitgleich zum Siegbogen an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet umgesetzten und im Verhältnis deutlich kleineren Kooperationsverfahren an Umfang von realisierter Fläche / WE ein mit dem Siegbogen durchaus vergleichbares Ergebnis erbracht haben.

Der Vorteil der Modelle Zwischenerwerb bzw. Kooperation mit Projektentwickler/Eigentümer zeigt sich daran, dass alle diese Projekte entweder erfolgreich umgesetzt sind oder sich zurzeit in der Realisierung befinden, wohingegen die klassischen Angebotspläne, wie ausführlich beschrieben, teilweise seit Jahrzehnten nicht umge-

setzt sind. Der Nachteil dieser Modelle zeigt sich beim Zwischenerwerb in den erheblichen städtischen Vorleistungen, die zu erbringen sind inklusive der Übernahme aller Risiken wirtschaftlichen Handelns, die die Kommunen beim Zwischenerwerb eingeht (dem steht gegenüber die umfangreichen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt wie oben beschrieben); beim Kooperationsmodell in einer gewissen städtebaulichen Beliebigkeit bzw. mangelnden Steuerbarkeit der Projekte (das Projekt findet dann und dort statt, wo alle erforderlichen Umstände für den Projektentwickler zeitlich, räumlich und wirtschaftlich zusammenfallen, nicht dann und dort, wo es Seites der Stadtentwicklung / des Stadtrates für sinnvoll erachtet oder erforderlich gehalten wird bzw. das Ergebnis einer zielgerichteten Steuerung darstellt (Beispiel Wohnsiedlungsprojekt Geistiger Höhe – das Wohnbauprojekt wurde auf Vorschlag der Verwaltung letztendlich vom Ausschuss für Stadtgestaltung – und Planung abgelehnt).

Zwischenerwerbsmodell und Kooperationsmodell haben in ihrer Anwendung in Hennef dabei eine prägende Gemeinsamkeit: ihre Lage. Die Projekte liegen typischerweise eben nicht in schwierigen innerstädtischen Gemengelagen mit vielen Grundstückseigentümern, mit Altbaubestand, Altlasten etc.– sie befinden sich also nicht innerhalb der Ortschaften. Sie liegen auf Ackerflächen am Siedlungsrand mit wenigen oder idealerweise nur einem verkaufsbereiten Eigentümer, ohne Altbaubestand, meistens im Landschaftsschutz. Durch diese Projekte wächst die Stadt bzw. wachsen ihre Dörfer nach außen, sie verdichten sich nicht innen.

Dies entspricht aber nicht nur nicht dem schon lange vorherrschenden städtebaulichen Ideal der Innenentwicklung; es wird auch immer schwieriger, solche Projekte umzusetzen. Die rechtlichen Restriktionen aller Art gegen Wachstum von Siedlungsraum in den Außenbereich (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete, Artenschutz, Bodenschutz, Nachtschutzgebiet, ...) nehmen an räumlichen Umfang und an rechtlicher Durchschlagskraft zu.

In Zahlen sind von 100 % des Hennefer Stadtgebietes (10.588 ha) 77,07 % der Fläche natur- oder landschaftsschutzfachlich geschützt und zwar

- 61,6 % als Landschaftsschutzgebiet (6.522 ha)
- 15,44 % als Naturschutzgebiet (1.635 ha) und
- 0,04 % Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) (4 ha)

Dies ist eine konkrete rechtliche Auswirkung der bundesweiten städtebaulichen Prämisse der Innenentwicklung: Die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich wird durch den Gesetzgeber ständig weiter erschwert; werden Flächen im Außenbereich doch baulich genutzt, steigen die Ausgleichsanforderungen in Form von Flächen und Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft (neuerdings auch zugunsten von Boden) an anderer Stelle im Stadtgebiet ebenfalls an Umfang ständig weiter, d.h. die Ausgleichsanforderungen „verbrauchen“ ihrerseits wieder Fläche und verursachen Kosten für Ankauf der Flächen und Durchführung und Erhalt von Maßnahmen auf diesen Flächen. Beispielhaft sei auf die seit Jahren geführte Diskussion zu den Landschaftsschutzgebietsausweisungen des Landschaftsplans Nr. 9 des Rhein-Sieg-Kreises kontra neuer Wohnbauflächendarstellungen im FNP Neu der Stadt Hennef verwiesen.

Zudem werden die Nachweispflichten, dass solche Siedlungsraumerweiterungen nach außen wirklich alternativlos sind und in Anspruch genommen werden müssen, immer höher. Die Reserveflächen, die eine Stadt in un- oder untergenutzten Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vorhält, werden durch rechtlich und technisch zunehmend detaillierter werdenden Verfahren von den Bezirksregierungen in NRW erhoben und müssen von den Kommunen gegengeprüft werden (Siedlungsflächenmonitoring). Die vorhandenen Reserveflächen werden von den Bezirksregierungen von dem Anspruch einer Kommune auf Bauflächenneuausweisung in Abzug gebracht. Als Voraussetzung für die Genehmigung jeder neuen Bauflächendarstellung im FNP werden von den Bezirksregierungen ausführliche Begründungen für die zwingende Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umzuwandeln, verlangt, zudem umfangreiche Untersuchungen auf Stadtortalternativen für das jeweilige Vorhaben.

Letztlich ist es das Ziel solcher Regelungen und Maßnahmen, Flächenentwicklungen nach außen immer mehr zu erschweren, ohne unmittelbar in die kommunale Planungshoheit einzugreifen. Dadurch wird der Druck auf die Kommunen, sich nach zu innen zu entwickeln, erhöht. Auch in Hennef muss sich der Blick der Stadtentwicklung auf die vorhandenen Potentiale im Inneren der Siedlungskörper richten – und zwar nicht nur im Zentralort oder in Uckerath, sondern ebenso auf die freien Flächen im Inneren der Hennefer Dörfer.

Exkurs: Innenentwicklung der Hennefer Dörfer

Gerade in diesen „schlummert“ ein erhebliches Nachverdichtungspotential, das bisher kaum gehoben wurde. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um größere Dörfer mit einer gewissen baulichen Dichte handelt, die entweder bereits eine Flächennutzungsplandarstellung als Baufläche oder eine Satzung nach § 34 BauGB haben oder im neuen FNP eine Bauflächendarstellung bekommen werden. Zwar entfallen in den Innenbereichen dieser Dörfer die soeben beschriebenen Widerspruchrechte der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksregierung Köln; dafür ist es aber für einen Projektentwickler praktisch unmöglich, die Vielzahl an Eigentümern, die in einem Blockinnenbereich anteilig Flächen besitzen, die Einigkeit zu erzielen, die nach dem Kooperationsmodell in Hennef Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist.

Beispielhaft für diese Fälle sind 3 Innenbereichsflächen in Söven (Anlage 16):

- *Am Frohnhof / Frohnsiegel / Unter den Birken*
- *Unter Birken / Rotter Straße / Zinnestraße / und*
- *Zinnestraße / Oberpleiser Straße*

Auf diesen Flächen ist Raum für jeweils eine neue kleine Wohnsiedlung in Form von ca. 10 – 20 Einfamilien- und Doppelhäuser und gibt es Eigentümer, die teilweise seit Jahren an einer solchen Entwicklung interessiert sind; dies ist aber nicht bei allen Eigentümern der Fall. Umfangreiche Beratungsgespräche der Stadtverwaltung mit Projektentwicklern und Eigentümern in den letzten Jahren haben nicht zu einer Gebietsentwicklung geführt, weil die Bedingung (alle Eigentümer mitwirkungsbereit, alle Grundstücke im Zugriff eines Projektentwicklers, Bauleitplanung zu 100 % vom Entwickler finanziert, Erschließung

zu 100% über den Entwickler finanziert mit anschließender Übertragung an die Stadt) nicht erreichbar sind.

In diesen Fällen wäre aber durchaus Wohnraum schaffbar, wenn es für den Einstieg in das förmliche Verfahren ausreichend ist, dass die Eigentümer mit einer je nach Projektgröße ausreichenden Anteil von Flächen an der Entwicklung interessiert und mitwirkungsbereit sind. In solchen Fällen könnten mit den diesen Eigentümern Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen geschlossen werden; im Übrigen das Instrumentarium der amtlichen Umlage zur Anwendung kommen. Das geeignete Verfahren ist nach den jeweiligen Eigenarten des Plangebietes zu bestimmen.

Was bedeutet dies für zukünftige Stadtentwicklung in Hennef?

1. Vorhandene FNP-Wohnbauflächenreserven vorrangig entwickeln; neue FNP- Wohnbauflächenreserven vorbereiten

- Es stehen zumindest rechnerisch knapp ausreichend FNP-Wohnbaureserveflächen dem mittel- bis langfristigen Bedarf gegenüber. Diese Flächen werden vorrangig entwickelt durch:
- Kooperationsmodelle – die Zusammenarbeit mit Projektentwicklern in der beschriebenen Form - und
- Angebotsplanungen (100% städtisch oder anteilig Stadt / Privat - finanziert) - erstellt in städtebaulich vorrangig zur Entwicklung geeigneten Lagen mit vielen Eigentümer und uneinheitlichen Interessenlagen.
- Da die vorhandenen FNP-Reserven jedoch nicht ausreichen werden, weil nicht zu erwarten ist, dass alle Reserveflächen bis 2030 von den Eigentümern dem Markt zur Verfügung gestellt werden, ist die FNP-Darstellung weiterer Wohnbauflächen perspektivisch auch über den FNP Neu hinaus vorzubereiten.

2. Vorhandene Wohnbauflächenreserven in Bebauungsplänen / Satzungen mobilisieren

- Entwickelbare Bauflächen mit verbindlichen Planungsrecht sind in Hennef kurz-, mittel- und langfristig rechnerisch im ausreichenden Verhältnis auch zur hohen Nachfrage vorhanden.
- Diese Flächen werden jedoch bisher von ihren jeweiligen Eigentümern dem Markt nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt.
- Das Wissen um die Gründe dieser Grundstückseigentümer für ihre Flächenvorratshaltung ist bei der Stadt nicht in einer systematisierten Form vorhanden.
- Ohne dieses Wissen können jedoch keine Methoden und Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen entwickelt werden.
- In einem ersten Schritt muss seitens der Stadt dieses Wissen erworben und aufbereitet werden.
- Dazu muss zunächst geprüft werden, ob dies mit Hilfe eines externen Partners wie z.B. Flächenpool NRW oder seitens der Stadtverwaltung erbracht werden

kann. Die Aufbereitung aller relevanten Informationen zu den betreffenden Flächen und die erforderlichen Gespräche mit allen Grundstückseigentümern erfordern entsprechende zeitliche / personelle Kapazitäten in der Stadtverwaltung.

- Die Ergebnisse einer solchen Erhebung inklusive der aus ihr ableitbaren Maßnahmen bezogen auf die in diesem Konzept definierten Flächen, sei es durch hoheitliche Maßnahmen (z.B. Umlegung / Erschließung / Beitragserhebung; Rückabwicklung von vorhandenem Planungsrecht ...) oder in Kooperation mit den jeweiligen Eigentümern werden den zuständigen Fachausschüssen des Rates der Stadt Hennef zu Beratung und Beschluss vorgelegt.

3. Methoden zur Baulandentwicklung umfassend anwenden

- Die Umlegung in all ihren Formen und Anwendungsbereichen wird vorrangig bei Angebotsplanungen der Innenentwicklung, bei denen mindestens ein Teil der Eigentümer mitwirkungsbereit ist, angewendet.
- Ein Baulückenkataster wie beschrieben wird aufgebaut und fortgeschrieben. Die hierfür benötigten zeitliche / personellen Kapazitäten werden geschaffen.
- Es werden wieder Grundstücke durch die Stadt erworben. Dies jedoch nicht in Form des Zwischenerwerbsmodells, zum Zwecke der Aufbereitung und anschließenden Vermarktung von Wohnbauflächen, sondern in Form des Erwerbs von „Schlüsselgrundstücken“ zur zukünftigen Nutzung für Öffentliche Infrastruktur, die der stetig wachsenden Bevölkerung Hennefs angepasst werden muss. Wesentliche Anstöße hierfür (Identifizierung entsprechender Projekte / Grundstücke) werden die neu aufzustellenden Integrierten Handlungskonzepte für die Innenstadt und die Stadt Blankenberg erbringen. Die zeitlichen / personellen Kapazitäten hierfür werden geschaffen.

Die politische Unterstützung für die Entwicklung von Wohnbauflächen- und Projekten ist die Voraussetzung für ihr Gelingen. Bei aller Baulandbereitstellung- und Mobilisierung muss immer mitberücksichtigt werden, das Wachstum auch Folgen für die Infrastruktur der Stadt hat: Diese muss immer dem Wachstum ans Einwohnern angepasst werden. Ebenso ist die Voraussetzung zur erfolgreichen Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen die entsprechende personelle und finanzielle Ausstattung der Stadtverwaltung.

Mit diesen Maßnahmen ist die Stadt Hennef in der Lage, den Anforderungen durch die Nachfrage, die ihre Attraktivität und Lagegunst mit sich bringt, langfristig gewachsen zu sein, ohne diese Attraktivität durch fehlgeleitetes, übermäßiges oder einseitiges Wachstum zu verlieren.

Stadt Hennef, den 21.03.2017
Im Auftrag

Gertraud Wittmer