

Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr. 2207/IX

öffentlich X
nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Planungs- und Bauausschuss

21.03.2017

TOP:

Wohnungsbau im Stadtgebiet - aktueller Sachstand -

Zur Kenntnisnahme:

Im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie ‚mg+ Wachsende Stadt‘ werden an vielen Stellen in der Stadt zurzeit neue Wohnstandorte geschaffen. Dieser Bericht soll einen aktuellen Überblick geben über den Wohnungsbau im Stadtgebiet.

Es handelt sich hierbei um eine Momentaufnahme, die der groben Einordnung der Situation auf dem Mönchengladbacher Wohnungsmarkt dienen soll. Die Auflistung erhebt weder den Anspruch auf absolute Vollständigkeit noch kann sie abschließend verbindliche Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen. Änderungen und Verschiebungen in den Projekten oder in deren zeitlichen Abfolge können sich in der weiteren Bearbeitung als notwendig herausstellen und sind deshalb nicht ausgeschlossen.

Dargestellt werden bedeutende Entwicklungsflächen mit mehreren Wohneinheiten, differenziert nach Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau.

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die dargestellten Wohnungsbaupotentiale, die das Arbeitsprogramm für den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung im Bereich Wohnungsbau für die nächsten Jahre bilden sollen, zustimmend zur Kenntnis.

I. Aktuelle Wohnungsbauprojekte: Projekte in Vermarktung bzw. Umsetzung

Aufgeführt sind Entwicklungsflächen, für die bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau vorliegen. Die Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung bzw. Umsetzung oder (kurz) davor.

*[BP= Bebauungsplan; WE= Wohneinheiten; EW= Einwohner; MFH= Mehrfamilienhausbau; EFH= Einfamilienhausbau; Stadt/EWVG= Eigentum Stadt (EWVG handelt geschäftsbesorgend für Stadt); Stadt/EWVG= Eigentum EWVG (Fläche wurde an EWVG übertragen); *= im Bau]*

Nr.	Entwicklungsfläche	BP	Bezirk	Stadtteil	Eigentümer/ Investor	MFH/ EFH	WE ca.	EW ca.
1.	Tomper Weg	232/II (Teil- fläche)	Nord	Hardt-Mitte	Privat	EFH	20	40
2.	Am Steinberg/ Hu- bert-Schlebusch-Str.	724/N (Teil- fläche)	Nord	Am Wasser- turm	Privat	MFH	30	60

3.	Am Vituspark	672/III (Teil- fläche)	Nord	Dahl	Privat	MFH	60	120
4.	Schwogenstraße	704/N	Nord	Eicken	Privat	MFH	90	180
5.	Regentenstraße (ehem. Hauptschule)	- (§34)	Nord	Eicken	<u>Stadt/EWVG</u>	MFH	60	120
6.	Schwogenstraße/ Neuhofstraße (süd- lich Quartier Kühlen)	- (§34)	Nord	Eicken	Privat	MFH	135	270
7.	Schwogenstraße / (Quartier Kühlen)	- (§34)	Nord	Eicken	Privat	MFH	60	120
8.	Krichelstraße *	705/N	Nord	Gladbach	Privat	MFH	5	10
9.	Roermonder Höfe *	764/N	Nord	Gladbach	Privat	MFH	150	300
10.	Waldhausener Straße 132-148	- (§34)	Nord	Gladbach	<u>Stadt/EWVG</u>	MFH	20	40
11.	Croonsquartier (ehem. Finanzamt)	746/N	Nord	Gladbach	<u>Stadt/EWVG</u> , Privat	MFH	40	80
12.	Alexander-Scharff- Straße *	765/N	Nord	Hardt-Mitte	Privat	EFH	25	50
13.	Spönnradsweg	753/N	Nord	Hardt-Mitte	<u>Stadt/EWVG</u>	EFH	5	10
14.	Rönneter *	728/N	Nord	Venn	<u>Stadt/EWVG</u>	EFH	40	80
15.	Wienefeldstraße	- (§34)	Nord	Waldhausen	<u>Stadt/EWVG</u>	MFH	20	40
16.	Holbeinstraße *	725/N	Nord	Windberg	Privat	MFH/ EFH	150	300
17.	Herzog-/ König- straße *	756/S	Süd	Heyden	Privat	MFH	90	180
18.	Gotzweg *	671/S	Süd	Heyden	Privat	EFH	15	30
19.	Am Torfbend	- (§34)	Süd	Mülfort	<u>Stadt/EWVG</u>	EFH	10	20
20.	Klöttersgasse (Stu- dentenwohnheim)	716/S	Süd	Rheydt	Kreisbau	MFH	100	100
21.	Helmut-Freuen-Ring*	480/VI	Süd	Schrievers	<u>Stadt/EWVG</u> , privat	EFH	35	70
22.	Dahlener Straße	1601 (Teil- fläche)	Süd	Schrievers	<u>Stadt/EWVG</u>	MFH	50	100
23.	Steinsstraße	93/VII	Süd	Mülfort	<u>Privat</u>	MFH/ EFH	25	50
24.	Hovener Straße	(§34)	Ost	Betrath- Hoven	Privat	MFH	20	40
25.	Woltershof *	763/O	Ost	Betrath- Hoven	Privat	EFH	30	60
26.	Looshof	DP 3107 (Teil- fläche)	Ost	Giesenkir- chen-Nord	<u>Stadt/EWVG</u>	EFH	10	20
27.	Am Brückensteg	- (§34)	Ost	Lürrip	<u>Stadt/EWVG</u>	MFH/ EFH	30	60

28.	Loosenweg	547/VI	Ost	Neuwerk-Mitte	Privat	EFH	50	100
29.	Dahlener Heide *	698/W	West	Rheindahlen-Land	Stadt/ <u>EWMG</u>	EFH	150	300
30.	Grötekenstraße	459/I	West	Rheindahlen-Mitte	Stadt/ <u>EWMG</u>	EFH	25	50
31.	Mutter-Ey-Straße	532/X (Teilfläche)	West	Wickrath-Mitte	Privat	EFH	30	60
32.	Heppendorfstraße	1202 Ry (Teilfläche)	Süd	Bonnenbr.-Geneicken	Privat	EFH	20	40
33.	Schlossstraße *	- (§34)	Süd	Bonnenbr.-Geneicken	Privat	MFH	50	100
34.	Am Schmölderpark	- (§34)	Süd	Schmölderpark	Privat	MFH	15	30
insg. ca.							1665	3230
davon MFH ca.							1125	2150
davon EFH ca.							540	1080

II. Kurzfristige Wohnungsbaupotentiale: Laufende Planverfahren Wohnungsbau

Dargestellt werden Entwicklungsflächen, für die zurzeit durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt oder vorbereitet werden, um dort innerhalb der nächsten beiden Jahre die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen:

Nr.	Entwicklungsfläche	BP-Verfahren	Bezirk	Stadtteil	Eigentümer/Investor	MFH/EFH	WE ca.	EW ca.
1.	Viersener Str.	779/N	Nord	Am Wasserturm	privat	MFH	20	40
2.	Theodor-Heuss-/Buscher Straße	771/N	Nord	Dahl	privat	MFH	100	200
3.	Steinmetzstraße	776/N	Nord	Gladbach/Eicken	privat	MFH	100	200
4.	Winkeler Str.	781/N	Nord	Hardt-Mitte	<u>Stadt/EWMG</u>	MFH	30	60
5.	Stationsweg/Hamerweg	785/N	Nord	Venn	Stadt/ <u>EWMG</u>	EFH	80	160
6.	Venn - Grottenweg	778/N	Nord	Venn	<u>Stadt/EWMG</u> , privat	MFH/EFH	35	70
7.	Frankenstraße	786/S	Süd	Bonnenbr.-Geneicken	<u>Stadt/EWMG</u>	EFH	60	120
8.	Friesenstraße	780/O	Ost	Giesenkirchen-Mitte	<u>Stadt/EWMG</u>	MFH	40	80
9.	Kruchenstraße	787/O	Ost	Giesenkirchen-Mitte	<u>Stadt/EWMG</u>	EFH	20	40
10.	Eintrachtplatz/Jahnhalle	777/O	Ost	Hardterbr.-Pesch	Stadt/ <u>EWMG</u> , privat	MFH/EFH	50	100

11.	Bönninghausenstr.	783/O	Ost	Neuwerk-Mitte	Stadt/ <u>EWMG</u>	EFH	20	40
12.	Mennrath	782/W	West	Rheindahlen-Land	privat	EFH	20	40
insg. ca.							575	1150
davon MFH ca.							350	700
davon EFH ca.							225	450

III. Mittelfristige Wohnungsbaupotentiale: Perspektivflächen Wohnungsbau

Dargestellt werden Entwicklungsflächen, die mittelfristig, d.h. innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre, für Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen. Durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung werden für die Flächen Nr. 1 bis Nr. 3 Rahmenplanverfahren durchgeführt bzw. vorbereitet. Bei diesen Entwicklungsflächen kann die Zahl der Wohneinheiten zum jetzigen Zeitpunkt nur grob geschätzt werden auf Grundlage der Flächengröße und einer grob kalkulierten Bruttogeschossfläche (BGF).

Für Entwicklungsfläche Nr. 4 gibt es bereits Planungsrecht für Wohnungsbauentwicklung.

Nr.	Entwicklungsfläche	Bezirk	Stadtteil	Eigentümer/ Investor	MFH/ EFH	WE ca.	EW ca.
1.	Maria-Hilf	Nord	Gladbach	Stadt/EWMG	MFH	400 bis 600	800 bis 1200
2.	City-Ost	Ost	Hardterbr. - Pesch/ Lürrip	Stadt/EWMG, privat	MFH	1000 bis 1500	2000 bis 3000
3.	REME-Gelände	Ost	Lürrip	Stadt/EWMG, privat	MFH/ EFH	100 bis 200	200 bis 400
4.	Dünner Straße, Hansastrasse, Hovener Straße (BP 437/V, 438/V)	Ost	Bettrath- Hoven	Stadt/EWMG	EFH	125	250
insg. ca.						1625 bis 2425	3250 bis 4850

IV. Langfristige Wohnungsbaupotentiale: Planungen Stadt/EWMG

Darüber hinaus sollen u.a. folgende städtische Flächen in Zusammenarbeit mit der EWMG langfristig, d.h. in fünf oder mehr Jahren, für Wohnungsbau entwickelt werden:

1. Gartenkamp, Nord, Hardt-Mitte (BP 561/II)
2. Mollsbaumweg, Süd, Bonnenbroich-Geneicken
3. Lorenz-Görtz-Straße (Sportplatz), Ost, Giesenkirchen-Mitte
4. Mülforter/Waater Str. (Citynahes Wohnen Giesenkirchen), Ost, Giesenkirchen-Mitte
5. Preyerstraße (Sportplatz), Süd, Schrievers
6. Südwall (hinter ehem. Krankenhaus), West, Rheindahlen-Mitte
7. Immelmanstraße/Wadenpfad, West, Holt
8. Kapellenweg, Nord, Ohler
9. Konradstraße, Nord, Ohler
10. Nakatenusstraße, Ost, Lürrip
11. Pongser Straße/Strucksoth, Süd, Pongs

12. Voigtshofer Allee, West, Wickrath-Mitte

13. An den Hüren, Ost, Uedding

Mit diesen Flächen könnte nach einer ersten überschlägigen Grobkalkulation auf Grundlage der Flächengrößen Wohnraum mit ca. 500 Einheiten für rund 1000 Einwohner geschaffen werden.

Fazit

Kurzfristig, d.h. innerhalb der nächsten beiden Jahre (Kategorie I und II), können im Stadtgebiet insgesamt rund 2200 Wohneinheiten geschaffen werden für ca. 4400 Einwohner.

Mittelfristig, also innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre (Kategorie III) können insb. durch Großprojekte weitere Wohneinheiten in derselben Größenordnung für bis zu knapp 5000 Einwohner entstehen.

Langfristig, d.h. in einem Zeitraum von fünf und mehr Jahren, können weitere rund 500 Wohneinheiten für 1000 Einwohner realisiert werden.

Insgesamt kann somit grob geschätzt in den nächsten Jahren Wohnraum für rund 10.000 Menschen geschaffen werden.

Eine Übersichtskarte der o.g. Projekte ist in PV-RAT hinterlegt.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

In Vertretung

Dr.-Ing. Gregor Bonin
Technischer Beigeordneter