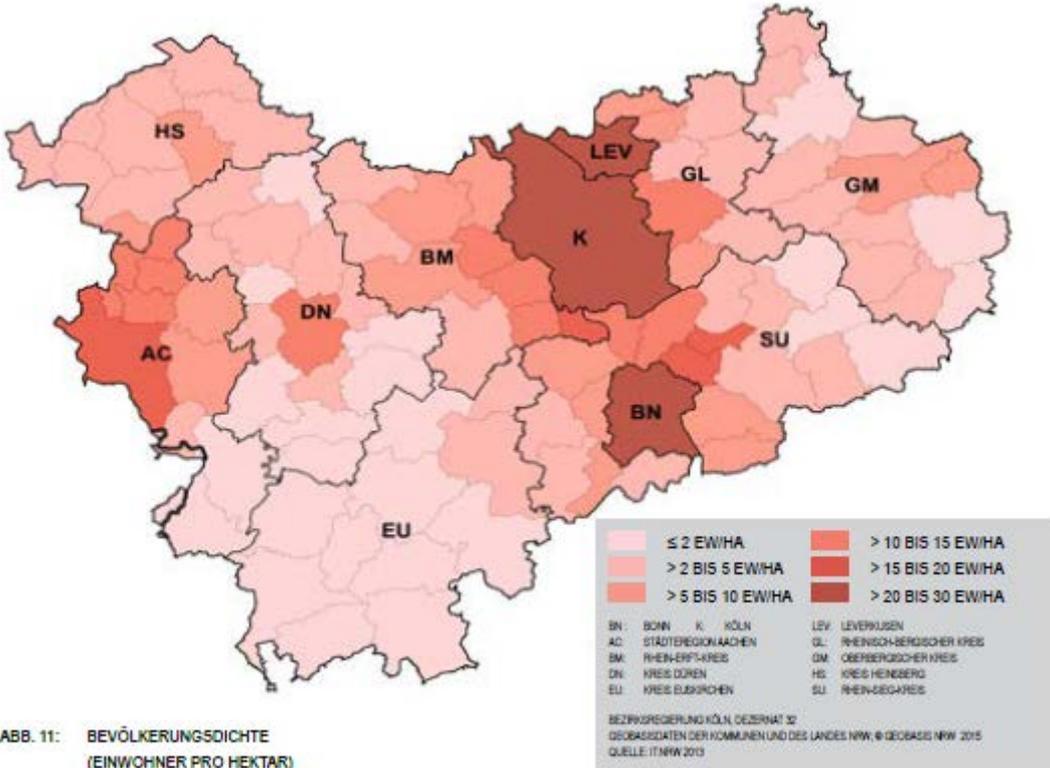


Siedlungsdichte

Im Rahmen aller zukünftigen Betrachtungen der Wohnbauflächenbedarfe ist das Thema der Dichte als zentraler Punkt zu betrachten.

Im Zuge der Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln hat die Bezirksregierung Köln ein Grundlagenpapier für den Diskussions- und Planungsprozess erarbeitet.

In diesem Grundlagenpapier „Regionale Perspektiven für die Planungsregion Köln“ finden sich folgende Abbildungen:

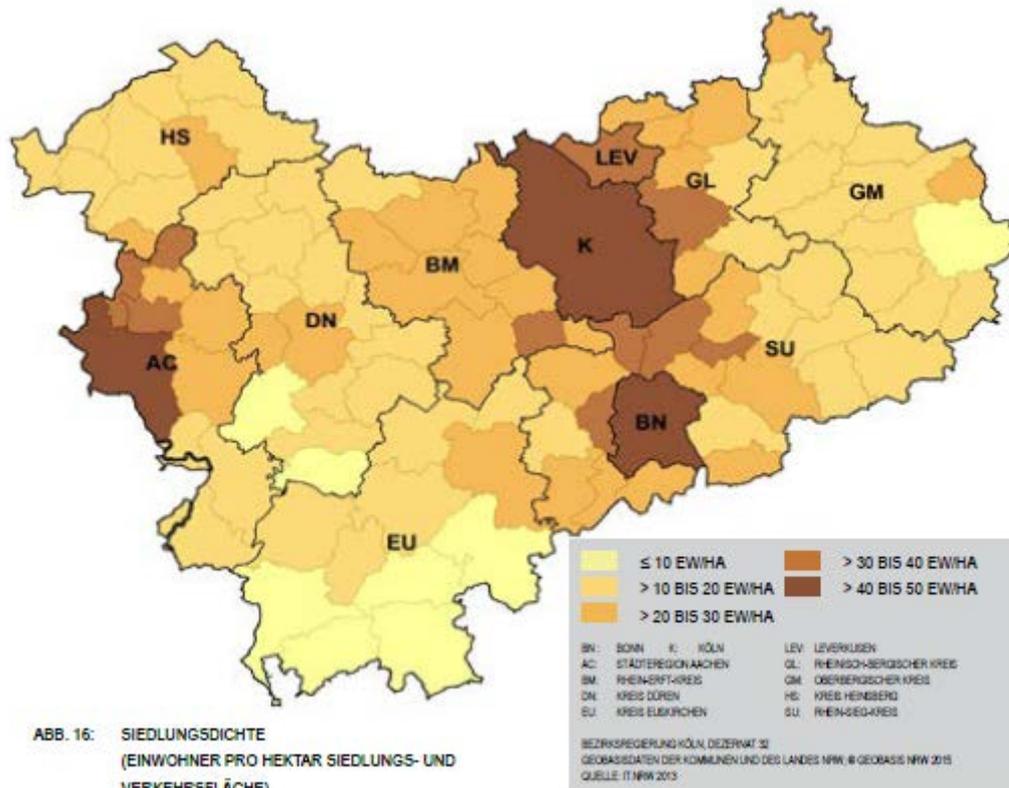


Leverkusen befindet bei der Bevölkerungsdichte in der Kategorie über 20 bis 30 EW/HA. Bei der Berechnung wurde die gesamte Fläche des Stadtgebietes mit der Einwohneranzahl in Bezug gesetzt.

Aktuell beträgt der Wert bei einer Flächengröße des Stadtgebietes von 7.887 Hektar und einer Einwohnerzahl (Stand: 30.06.2016) von 166.018 Einwohnern 21,04 Ew/ha.

Die Siedlungsdichte definiert sich als Wert von Einwohner pro Hektar Siedlung- und Verkehrsfläche.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist erkennbar, dass Leverkusen nach den Berechnungen der Bezirksregierung Köln in die Kategorie über 30 bis 40 EW/ha eingeordnet wurde.



Es ist natürlich sinnvoll diese großräumigen Betrachtungen auf die kommunale Ebene herunter zu brechen, um in den zukünftig notwendigen Untersuchungen und Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln sprachfähig zu sein.

Um eine definierte Bezugsgröße für die genutzte Siedlungs- und Verkehrsfläche auf kommunaler Ebene zu schaffen, wurden die Daten über den Gebäudebestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit denen das Wohnen betreffenden Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes¹ (FNP) zum Zeitpunkt 31.12.2014 verschnitten.

Das Ergebnis dieser Betrachtung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten im Stadtgebiet gesetzt ergibt den Wert von 35 WE/ha für die Siedlungs- und Verkehrsfläche im gesamten Stadtgebiet.

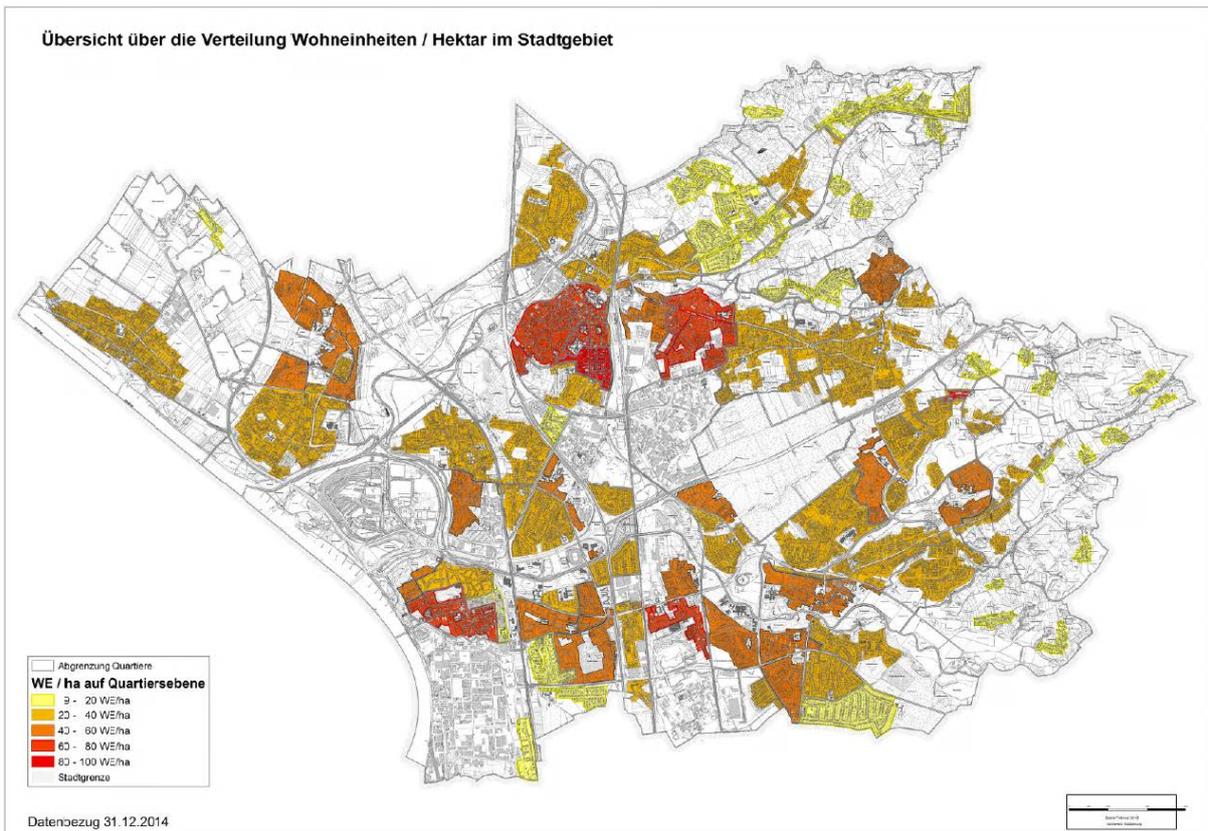
Berechnet man die Daten auf der Bezirksebene ergibt sich folgende Verteilung, die eine scheinbar homogene Siedlungsdichte in den Stadtbezirken suggeriert:

Bezirk I	35 WE/ha
Bezirk II	37 WE/ha
Bezirk III	32 WE/ha

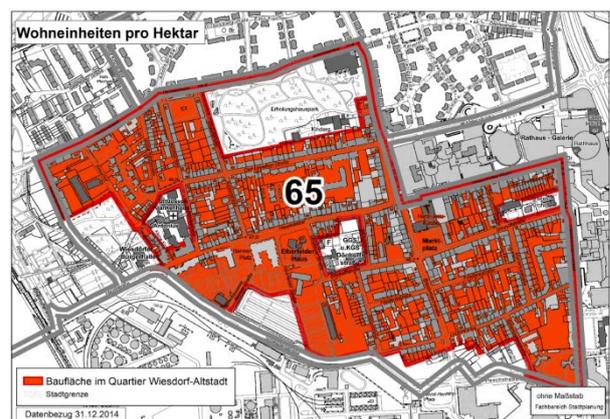
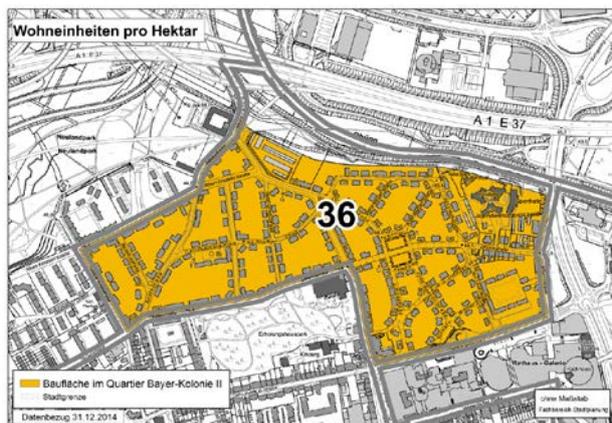
In der Vergangenheit wurden verschiedene statistische Parameter auf der Ebene der „Quartiere“ erhoben und präsentiert.

Diese kleinräumigere Betrachtung macht die doch sehr heterogene Siedlungsdichte im Stadtgebiet deutlich (siehe nachfolgende Abbildung)

¹ Hierbei wurden die Darstellungen Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche, Kerngebiet, Dorfgebiet Und Sondergebiet Betriebswohnungen zusammengefasst.

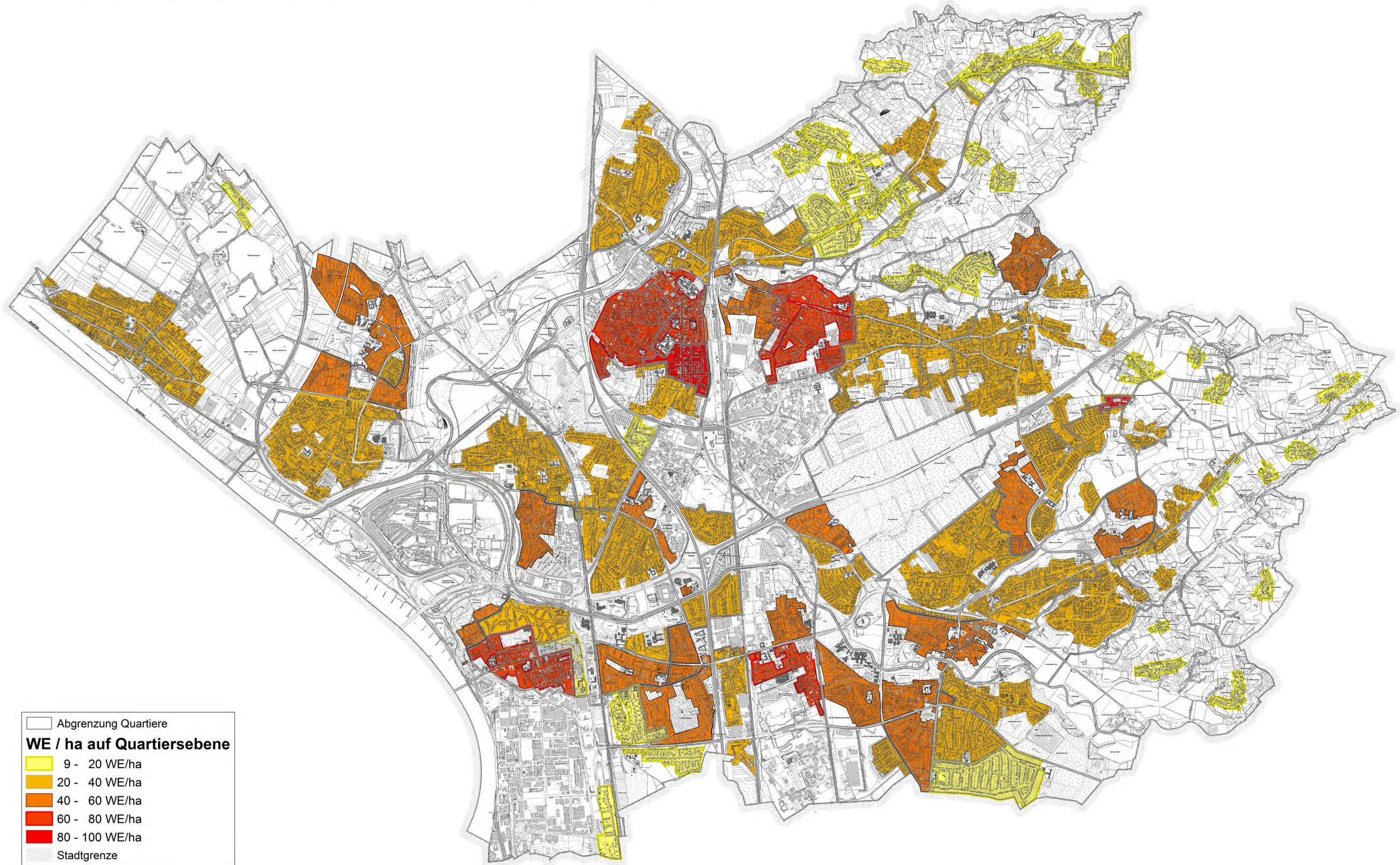


Diese Abbildung wird zur besseren Lesbarkeit separat beigefügt.
 Zur besseren Illustration des Sachverhaltes werden als weitere Anlagen
 Planausschnitte für den Bereich Wiesdorf beigefügt. In der Vorlage Nr. 2016/0990
 „Wohnbausiedlungsflächen“ sind die nach obiger Methodik berechneten Dichtewerte
 benannt worden. Im Quartier Bayer Kolonie II ist ein Dichtewert von 36 WE/ha, im
 Quartier Wiesdorf-Altstadt ein Dichtewert von 65 WE/ha berechnet worden.



Diese exemplarischen Gegenüberstellungen machen deutlich, dass bei den
 Betrachtungen der Bezirksregierung Köln im Zuge der Überarbeitung des
 Regionalplanes keine außergewöhnlichen Dichtewerte angesetzt werden. Für die
 weitere Diskussion im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes und der
 Erarbeitung des Wohnbauprogrammes liegen hiermit erste Ergebnisse vor, die im
 weiteren Prozess methodisch und in Bezug auf einzelne Neubauflächen vertieft
 werden müssen.

Übersicht über die Verteilung Wohneinheiten / Hektar im Stadtgebiet



Abgrenzung Quartiere

WE / ha auf Quartiersebene

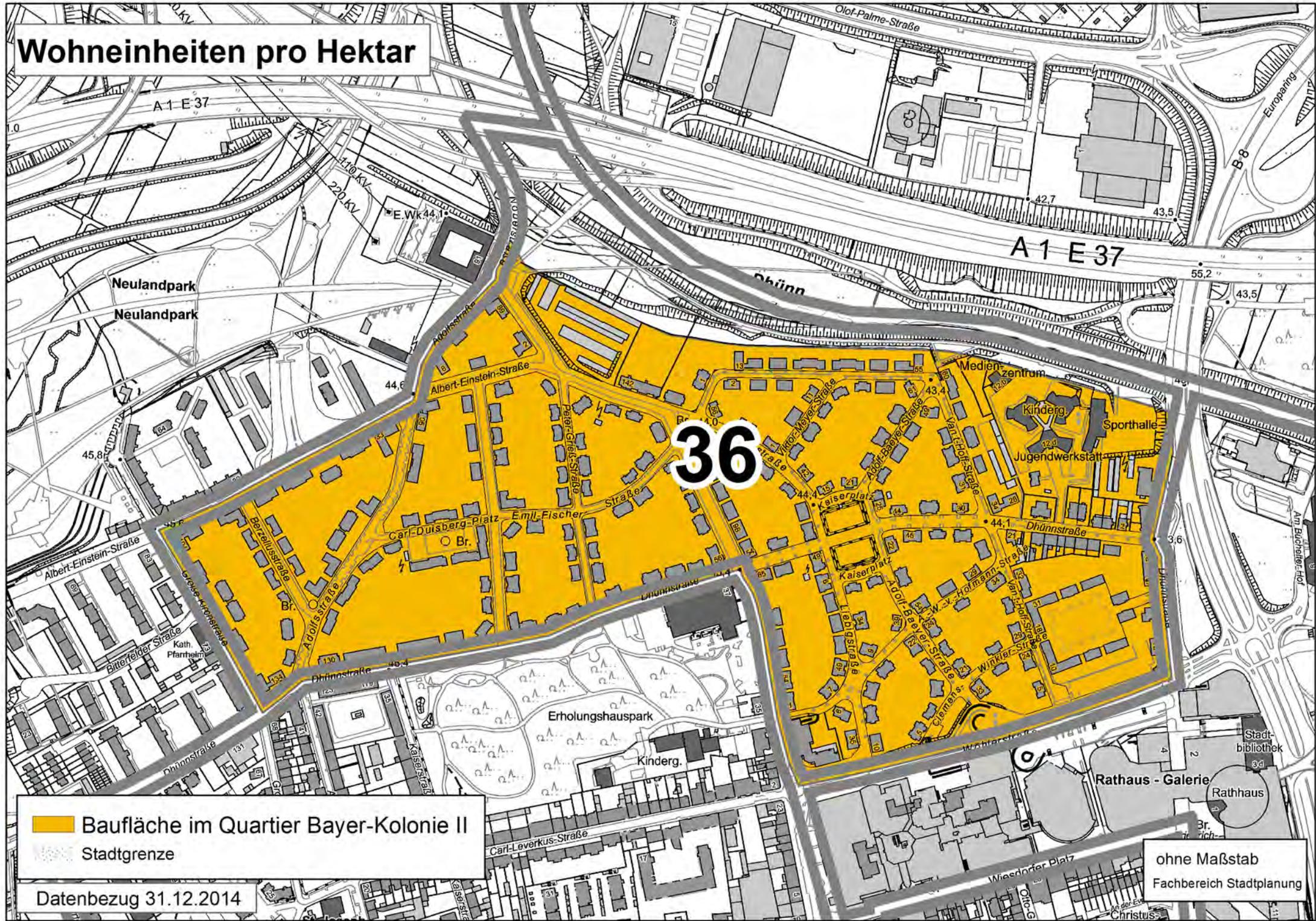
- 9 - 20 WE/ha
- 20 - 40 WE/ha
- 40 - 60 WE/ha
- 60 - 80 WE/ha
- 80 - 100 WE/ha

Stadtgrenze

Datenbezug 31.12.2014



Wohneinheiten pro Hektar

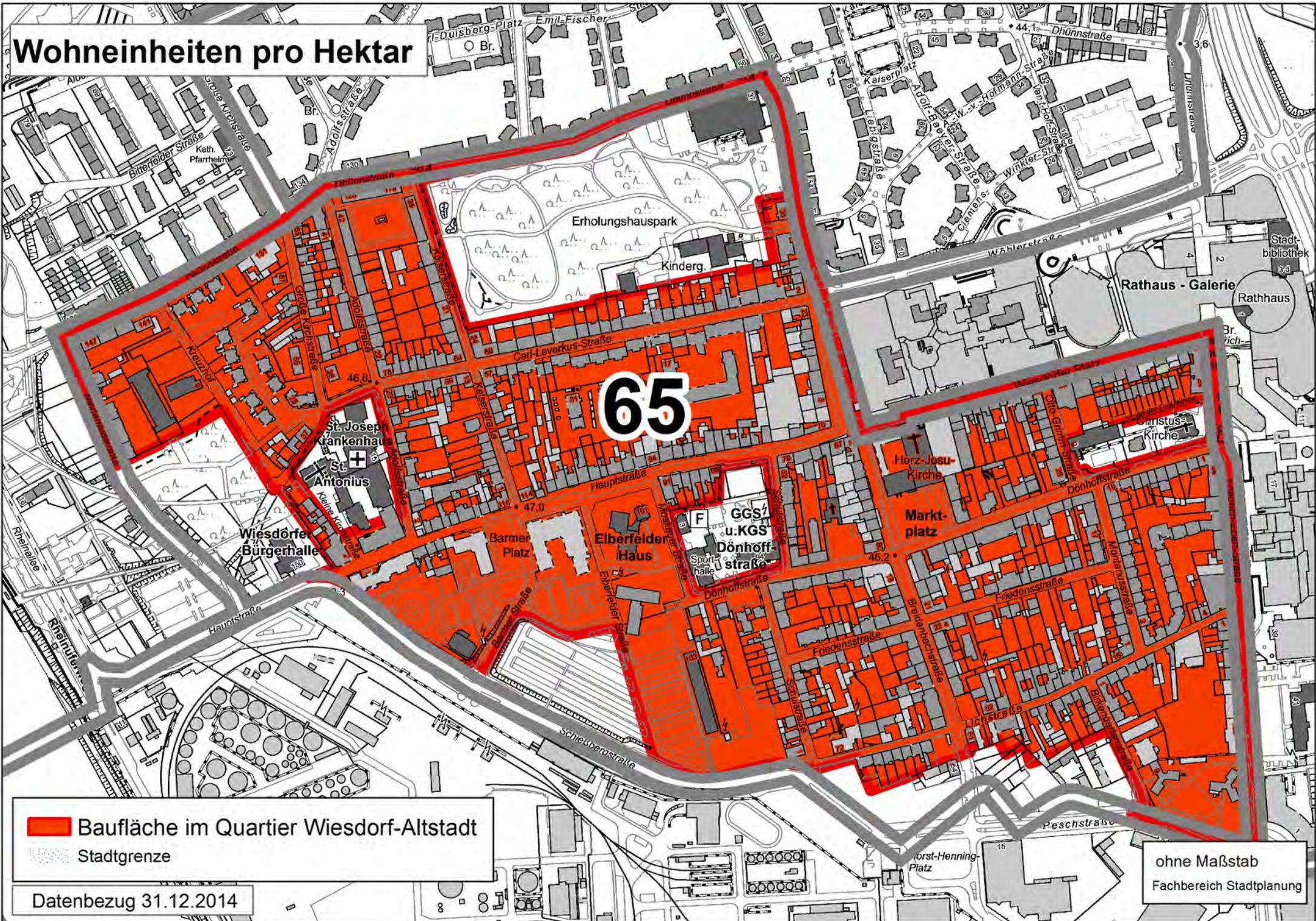


■ Baufläche im Quartier Bayer-Kolonie II
▤ Stadtgrenze

Datenbezug 31.12.2014

ohne Maßstab
Fachbereich Stadtplanung

Wohneinheiten pro Hektar



 Baufäche im Quartier Wiedorf-Altstadt

 Stadtgrenze

Datenbezug 31.12.2014

ohne Maßstab
Fachbereich Stadtplanung