

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0565/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Baulandmanagement Bergisch Gladbach - Ergänzungsbeschluss zum Wohnbaulandkonzept über Wohnbauflächen unter 0,5 Hektar**

#### **Beschlussvorschlag:**

In Ergänzung zum Wohnbaulandkonzept (Beschluss des ASSG vom 05.05.2011) wird für alle Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar Folgendes beschlossen:

1. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den kleinen Bauflächen des Wohnbaulandkonzepts, für die Baurecht zu schaffen ist, wird entsprochen.
2. Die Flächen des Beschlusspunktes 1 sind in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen. Sie können somit ohne zeitliche Priorität bebaut werden und sollen im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.
3. Die Flächen, die im Planungsausschuss im Juni 2012 positiv beschieden wurden (Bürgeranträge nach § 24 Gemeindeordnung NRW, informelle Anfragen von Bürgern sowie kleinen Bauflächen für die keine Bauleitplanung erforderlich ist), sind in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen. Sie können somit ohne zeitliche Priorität bebaut werden und sollen im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) beschäftigte sich am 05.05.2011 mit Bürgeranträgen (Anträgen gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW), schriftlichen Bürgeranfragen zur Schaffung von Baurecht im Wege eines Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens sowie mit Flächen unter einem halben Hektar aus dem Wohnbaulandkonzept (Drucksachen-Nr. 0191/2011). Nach eingehender Beratung fasste der ASSG Beschlüsse über diejenigen Anträge und Anfragen, die jeweils Flächen von mehr als 0,5 Hektar betreffen und somit von stadtentwicklungspolitischer Relevanz sind. In der gleichen Sitzung wurde die von der Verwaltung erarbeitete Wohnbaulandpotenzialanalyse als Wohnbaulandkonzept beschlossen (Drucksachen-Nr. 0454/2010).

In seiner Sitzung am 26.06.2012 hat der Planungsausschuss Beschlüsse zu Flächen unter 0,5 Hektar gefasst,

- deren Bebauung Gegenstand eines Antrags nach § 24 Gemeindeordnung NRW war (Bürgeranträge),
- die auf Anlass von schriftlichen und mündlichen informellen Anfragen von Bürgern seitens der Verwaltung geprüft wurden (bis Stichtag: 31.März 2011) und
- kleine Bauflächen, die nach den Kriterien des Eignungstests der Wohnbaulandpotenzialanalyse und städtebaulich geeignet sind und zudem keine Bauleitplanung erfordern.

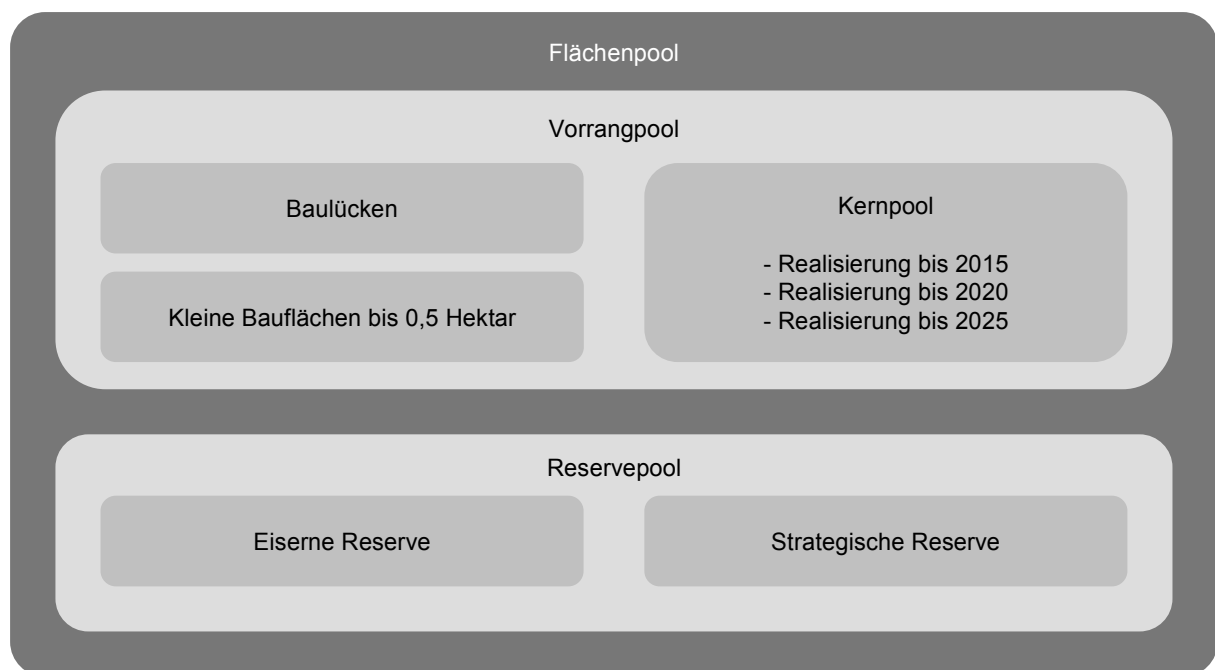
Vertagt wurde der Beschluss, die zuvor genannten Flächen in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen, da in diesem Beschlussvorschlag (siehe Drucksache 0304/2012; Beschlusspunkt 6.) auch die Flächen enthalten waren, für die die Verwaltung empfiehlt, Baurecht zu schaffen. Ein Beschluss über die kleinen Bauflächen, für die noch Baurecht zu schaffen ist, soll mit dieser Vorlage herbeigeführt werden.

## **Bewertung und Priorisierung im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts**

Insgesamt wurden im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse über eintausend Flächen mit insgesamt mehr als 430 Hektar auf ihre Eignung für eine Wohnnutzung untersucht. Der Bedarf bis zum Jahr 2025 liegt zwischen rund 30 und 85 Hektar. Zur flexiblen Steuerung der künftigen Wohnbaulandentwicklung wurde im ASSG eine stufenweise Priorisierung von Vorrangflächen bis zum Jahr 2025 sowie Reserveflächen als Wohnbaulandkonzept beschlossen (siehe Abbildung). Zur Ermittlung welche Stadtteile sich besonders für eine Wohnbaulandentwicklung anbieten, wurde in einer Strukturuntersuchung die Entwicklungsdynamik in den Stadtteilen (Einwohnerentwicklung, Wanderung, Wohnungsbau und Immobilienverkäufe) analysiert. In einem Kernpool werden diejenigen Flächen erfasst, die sich aufgrund ihrer Lage, ihres Erschließungsaufwands, ihrer geringen ökologischen Restriktionen sowie ihrer städtebaulichen Eigenschaft besonders für eine Bebauung anbieten. Diese Flächen liegen

zudem in Stadtteilen, die sich aufgrund ihrer Entwicklungsdynamik besonders für eine Wohnbaulandentwicklung eignen.

Neben dem Kernpool besteht der Vorrangpool aus klassischen Baulücken und so genannten kleinen Bauflächen, die kleiner als 0,5 Hektar sind. Es ist erklärtes Ziel, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und insbesondere Baulücken vorrangig gegenüber Neubaugebieten zu mobilisieren, um die vorhandenen Erschließungssysteme und die Infrastruktur auch durch eine sukzessive Inanspruchnahme der Baulückenpotenziale zu stützen. Daher bilden die Potenziale an Baulücken sowie die der kleinen Flächen den Kern für die Ausgestaltung des künftigen Flächenpools. Auf die Flächen des Reservepools soll nur bei einem nachgewiesenen Mehrbedarf zurückgegriffen werden.



### Flächen des Wohnbaulandkonzepts 2011

In Ergänzung zum Beschluss über die größeren Wohnbauflächen im ASSG am 05.05.2011 soll vom Planungsausschuss nun über die übrigen kleineren Flächen unter 0,5 Hektar beschlossen werden. Bereits beschlossen wurde im Planungsausschuss am 26.06.2012 über die kleinen Bauflächen, die nach den Kriterien des Eignungstests der Wohnbaulandpotenzialanalyse und städtebaulich geeignet sind und die zudem keine Bauleitplanung erfordern. Diese Flächen sind hier der Vollständigkeit halber noch einmal mit ihrer Nummer aufgeführt (siehe auch Steckbriefe auf der CD (versandt im Juni 2012)):

15-22	21-74	21-78	22-45	24-12	41-163	41-183	41-185
51-271	54-276	54-397	61-317	65-312			

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden 18 kleinere Flächen mit insgesamt 5,37 Hektar mit

gesicherter Erschließung aber ohne vorhandenes Baurecht identifiziert, die nach den Kriterien des Eignungstests für eine Wohnbebauung geeignet sind und für die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauung sinnvoll ist. Da diese Flächen, für die noch Baurecht zu schaffen ist, in der Regel in dynamischen und nachgefragten Stadtteilen liegen, sollen sie ebenfalls als „kleine Bauflächen“ ohne zeitliche Priorität mit in den Vorrangpool aufgenommen werden.

Über die nachstehenden kleine Bauflächen, für die ohne zeitliche Priorität die Schaffung von Baurecht zu empfehlen ist (siehe auch Steckbriefe auf der CD (versandt im Juni 2012)), ist zu beschließen:

14-24	14-31	14-33	15-81	21-43	21-58	21-87	23-24
23-248	33-188	33-23	33-26	51-15	51-252	61-24	62-17
63-15	65-13						

Neben den oben aufgeführten Flächen wurden rund 70 Flächen mit insgesamt circa 13,5 Hektar ermittelt, die nicht für eine Wohnbaulandentwicklung zu empfehlen sind (siehe auch Steckbriefe auf der CD (versandt im Juni 2012)).

Es handelt sich einerseits um Flächen, die nach den Kriterien des Eignungstests nicht geeignet sind. Dies bedeutet, dass diese Flächen mindestens für einen Indikator – Entfernung zur Infrastruktur, ökologische Wertigkeit, Erschließungsaufwand oder Vorbelastung – eine unzureichende Wertung erhalten haben. Da insgesamt ein ausreichendes Flächenpotenzial in Bergisch Gladbach vorhanden ist, soll von einer aktiven Entwicklung dieser Flächen zugunsten von besser geeigneten Flächen abgesehen werden.

Andererseits handelt es sich um Flächen, die nach baurechtlichen oder städtebaulichen Kriterien für eine Bebauung nicht geeignet sind. Diese Flächen liegen beispielsweise im Außenbereich oder können nicht erschlossen werden. In Einzelfällen handelt es sich um Flächen, die voraussichtlich ganz oder teilweise nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden können (11-52, 11-53, 11-84, 11-86, 11-9, 12-37, 33-32, 41-16, 61-15 und 61-315). Die baurechtliche Situation wird zurzeit nochmals eingeschätzt und rechtzeitig zur Sitzung mitgeteilt. Für den Bereich Oberheide erfolgt noch eine ergänzende Darstellung, welche neben der Fläche 42-17 die bereits beschlossenen Bauflächen berücksichtigt.

### **Übersichtspläne auf CD**

Die Fraktionen haben bereits im Juni 2012 eine Übersichtskarte mit den in der Vorlage genannten Flächen sowie den Steckbriefen zu diesen Flächen auf CD erhalten.

### **Anhang**

Auflistung der Flächen des Wohnbaulandkonzepts unter 0,5 Hektar (außer Baulücken)

<b>Verbindung zur strategischen Zielsetzung</b>
---

Handlungsfeld:	2 - Stadtentwicklungsplanung, Wohnen und Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/ Rezentralisierung/ Region
Mittelfristiges Ziel:	2.10
Jährliches Haushaltsziel:	d) Umsetzung der Wohnbaulandpotenzialanalyse
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand	-	-
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------