Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0100/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	15.03.2016	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Vertiefende Informationen zum Flächenbedarf

Inhalt der Mitteilung

Wohnen

Die Stadt Bergisch Gladbach hat in den letzten 15 Jahren jährlich durchschnittlich rund 155 Einwohner hinzugewonnen. Ein Abbrechen dieses Trends ist nicht absehbar, da der Druck auf den regionalen und insbesondere den Kölner Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren fortbestehen wird. Köln wird jedoch die prognostizierten Einwohner auf seinem Stadtgebiet nicht vollständig mit Wohnraum versorgen können. Dies führt dazu, dass in Zukunft vermehrt Zuzüge nach Bergisch Gladbach zu verzeichnen sein werden. Würde der Trend der letzten Jahre (plus 155 Einwohner/Jahr) gleichbleibend weiter bestehen, würden bis 2035, dem Zeitraum des Flächennutzungsplans, rund 3.300 Einwohner mehr in der Stadt leben. Hinzugerechnet werden müssen allerdings die Auswirkungen des genannten Wohnungsmangels in Köln und demzufolge der Druck auf den Bergisch Gladbacher Wohnungsmarkt sowie die aktuelle Flüchtlingssituation. Das bedeutet, dass bis 2035 mit einem höheren Einwohnerzuwachs als 3.300 Personen zu rechnen ist.

Die Variante „Entwicklung“ prognostiziert bis 2035 einen Einwohnerzuwachs auf rund 115.600. Ihr liegt vor allem ein erhöhter Zuzug aus Köln zugrunde. Da die Bevölkerungszunahme durch Flüchtlinge nicht prognostiziert werden kann, wird zudem in einer fiktiven Variante „Zuwanderung“ mit 120.000 Einwohnern bis 2035 gerechnet.

Um flexibel auf die Flüchtlingssituation und den dadurch ausgelösten Flächenbedarf reagieren zu können, wird, wie schon beim Wohnbaulandkonzept, mit einer flexiblen Reserve gearbeitet. Ein zusätzli-

cher Flächenbedarf für Wohnen wird jedoch nicht nur durch die neu hinzuziehenden Einwohner, sondern auch durch die bereits in der Stadt lebende Bevölkerung ausgelöst.

Der prognostizierte Bedarf für neu im Flächennutzungsplan auszuweisende Flächen liegt bei den beiden zugrunde liegenden Bevölkerungsprognosen „Entwicklung“ und „Zuwanderung“, je nach angestrebter Siedlungsdichte, zwischen 118 und 312 Hektar.

Diese Hektarangaben beziehen sich jedoch nicht auf reine Wohnbauflächen, sondern umfassen auch Flächen für die Ver- und Entsorgung, Erschließungsflächen, Grünflächen und Flächen für soziale Einrichtungen sowie Handel und Dienstleistungen. Insgesamt sind für diese Aspekte rund 20 Prozent je Hektar im Flächenbedarf berücksichtigt.

Gewerbe

Zusätzliche Einwohner in Bergisch Gladbach bedeuten gleichzeitig auch, dass ein erhöhter Bedarf an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor Ort besteht. Neben der bereits im letzten Ausschuss präsentierten „Basisvariante“ mit einem Flächenbedarf von 54,6 Hektar wurden zwei weitere Varianten gerechnet. Bei der Variante „Minimalansatz“ wurde der Anteil an Arbeitsplätzen im Verarbeitenden Gewerbe niedriger und der Anteil an Arbeitsplätzen für Dienstleistungen und Verwaltung höher angesetzt, so dass sich dadurch in der Summe ein geringerer Flächenbedarf von 150 qm je gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen ergibt. Eine Umsetzung dieser Variante in Bergisch Gladbach ist allerdings aufgrund erforderlichen Erschließungsflächen und der schwierigen Topographie nicht realistisch. Gewerbe erfordert generell größere ebene Grundstücksflächen als Wohnen. Dies führt in Bergisch Gladbach aufgrund der Topographie dazu, dass neben den erforderlichen Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Erschließung vor allem Böschungsfächen angelegt werden müssen (siehe zum Beispiel das Gewerbegebiet Obereschbach). In der Summe ist daher ein höherer Flächenanteil je Hektar für diese Aspekte erforderlich als beim Wohnen.

Die zweite neu berechnete Variante, die „Trendfortschreibung“, orientiert sich zum einem an dem Bundesdurchschnitt für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verhältnis zu Erwerbstätigen insgesamt von 1 zu 1,4, sowie an einem Flächenbedarf von 225 qm je gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen. Dieser Flächenbedarf entspricht eher dem Bedarf von Verarbeitendem Gewerbe und liegt daher höher als in den anderen Varianten. Verarbeitendes Gewerbe dürfte nicht den Schwerpunkt der künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Bergisch Gladbach darstellen.

Die Spannweite zwischen den drei Varianten liegt somit zwischen 37,2 Hektar bei dem „Minimalansatz“ und 74,5 Hektar bei der „Trendfortschreibung“. Die „Basisvariante“ liegt ungefähr in der Mitte davon und wird deshalb als Ausgangslage für den Flächennutzungsplan genommen.

Im Rahmen einer Präsentation werden die Inhalte erläutert.

Anlage: Präsentation