

10 Baulandreserven und Einwohneraufnahmefähigkeit

Grundlage für die Kernaussagen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach aus dem Jahre 1983 war eine Erhebung der Baulandreserven und der möglichen zusätzlichen Einwohneraufnahmefähigkeit. Hierbei wurde unterschieden nach den Baulandreserven innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne. Die Baulücken außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen sind typisiert. Baulücken des Typs I und II sind die klassischen Baulücken, die so sofort oder mit geringem Aufwand (Bodenordnung, Erschließung) bebaubar sind. Diese Grundstücke dürfen max. 60 m breit und max. 30 m tief sein.

Die Baulücken des Typs III sind Abrundungsflächen, die breiter als 60 m und/oder tiefer als 30 m sind. Baulücken des Typs IV sind größere Innenbereichsflächen, deren äußere Erschließung gesichert und die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (unbeplanter Innenbereich). Für Baulücken dieses Typs muß zwingend Baurecht in Form von z.B. Abrundungssatzungen oder Bebauungsplänen geschaffen werden. Diese Flächen sind in der Regel die letzten unbebauten Areale innerhalb der Siedlungsflächen. Sie haben daher meist eine hervorgehobene Bedeutung im Biotopverbund (siehe Punkt 7.1.4). Sie sind jedoch unabhängig von ihrer Bedeutung für die Ökologie als Baulücken gewertet, wenn der Flächennutzungsplan Bauland darstellt. Als Beispiel für diese Flächen ist die Baulücke des Typs IV „Seelsheide“ zu erwähnen. Hier ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 1215 - Am Vorend.

Bei dieser Aktualisierung wurde der Baulandverbrauch der letzten 5 Jahre ausgewertet. Dieser bestand überwiegend im Bereich der gewerblichen Bauten (Aldi, Kreishandwerkerschaft, diverse Bauten im Gewerbegebiet „Zum Scheider Feld“).

Tabelle 21 gibt eine Übersicht über die Baulandreserven außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Hier verringerten sich die Baulandreserven innerhalb eines Zeitraumes von 18 Jahren von 31,41 ha um insgesamt 14,82 ha (47,2%) auf 17,89 ha. Die mögliche Einwohneraufnahmefähigkeit sank somit von 1.840 - 2.140 Einwohnern auf 1.042 - 1.220 Einwohner.

Tabelle 21: Entwicklung der Baulandreserven außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Baulückentyp	1982		1994		2000		Differenz 1982 - 2000		
	Fläche in ha	mögliche zusätzliche Einwohner	Fläche in ha	mögliche zusätzliche Einwohner	Fläche in ha	mögliche zusätzliche Einwohner	in ha	in %	Einwohner
Typ I/II	11,85	690 - 810	7,62	445 - 520	6,32	368 - 431	-5,53	-46,7	-322 - -379
Typ III/IV	19,56	1.150 - 1.330	15,15	880 - 1.035	10,27	599 - 700	-9,29	-32,7	-551 - -630
Insgesamt:	31,41	1.840 - 2.140	22,77	1.325 - 1.555	17,89	1.042 - 1.220	-14,82	-27,5	-798 - -920

Anm.: Baulücken des Typs I und II sind klassische Baulücken, die sofort oder mit geringem Aufwand bebaubar sind. Baulücken des Typs III und IV sind Abrundungsflächen oder größere Innenbereiche, für die noch Baurecht geschaffen muß, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Derzeit besteht in sofort bebaubaren Baulücken (Typ I/II) die Möglichkeit der Ansiedlung von 368 - 431 zusätzlichen Einwohnern. Die langfristige Reserve (Typ II/IV) bietet Baumöglichkeiten für 599 - 700 zusätzliche Einwohner. Innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne wurden im gleichen

Zeitraum ca. 50 Wohneinheiten (WE) gebaut. Die Reserve sank von 251 WE auf 180 WE im Geschoßwohnungsbau und Familienheimen. Diese Reserven befinden sich nahezu vollständig in Bebauungsplänen des Wohnplatzes Schildgen. Die Bebauungspläne im Wohnplatz Katterbach sind bis auf wenige Baulücken gemäß den Festsetzungen aufgefüllt. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan Nr. 1215 - Am Vorend. Hier können ca. 70 Einfamilienhäuser entstehen (12 Bauanträge wurden bereits genehmigt).

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1125 - Zum Scheider Feld setzt Gewerbegebiet fest und ist ebenfalls als aufgefüllt anzusehen. Die wenigen vorhandenen unbebauten Baulücken sind in der Hand von Firmen, die dort mittelfristig Bauabsichten haben.

Die Einwohneraufnahmefähigkeit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen betrug 1982 830 - 1.012 Einwohner. Sie sank um 165 - 200 Einwohner auf 660 - 800 Einwohner. Dieser Wert erhöht sich allerdings um die möglichen Einwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1215 - Am Vorend (285 - 332 Einwohner), so daß insgesamt eine Einwohneraufnahmefähigkeit von 945 - 1.132 Einwohnern festzustellen ist. Hier ist anzumerken, daß sich die Reserven im Geschoßwohnungsbau insgesamt und bei Familienheimen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8 befinden. Dieser Bebauungsplan wird derzeit geändert. Die derzeit beabsichtigten Festsetzungen sehen eine erheblich niedrigere Ausnutzung vor, da - wie bereits erwähnt - der Beschluß gefaßt wurde, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse zu beschränken. Dieser Beschluß sollte im Hinblick auf kosten- und flächensparendes Bauen aufgehoben werden.

Somit beträgt die derzeit mögliche zusätzliche Einwohneraufnahmefähigkeit nach dem Stand der Bauleitplanung insgesamt 1.990 - 2.350 Einwohner. Hierbei ist anzumerken, daß für Wohnraum für 1.313 - 1.536 Einwohner bereits Baurecht besteht. Etwa 50 % (5,0 ha) der Reserveflächen des Typs III und IV liegen in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde (Seelsheide).

Aufgrund der Bautätigkeit und damit der Verringerung der Reserveflächen wurde im Untersuchungsbereich außerhalb von Bebauungsplänen von 1982 - 2000 Wohnraum für rechnerisch 798 - 920 Einwohner geschaffen. Die tatsächliche Einwohnerzahl stieg im gleichen Zeitraum dagegen nur um 441 Einwohner. Dies läßt die Schlußfolgerung zu, daß entweder

- die neu errichteten Gebäude auf größeren Grundstücken errichtet werden,
- größere Wohnungen gebaut werden,
- oder weniger Personen die Wohnungen bewohnen.

Beobachtungen und Vergleichsberechnungen haben ergeben, daß bei Neubauten eine höhere Ausnutzung angestrebt wird. Dies zeigt sich auch darin, daß die Einwohnerdichte und die Wohnungsbelegungsziffer in "Neubaugebieten" höher ist als vor 10 Jahren. Bei einer Siedlungsstruktur, wie sie im Untersuchungsraum insgesamt vorherrscht, sinkt jedoch die Dichte. Dies bedeutet, daß der "Altwohnungsbestand" heute von erheblich weniger Personen bewohnt wird. Dies ist durch die Verringerung der Wohnungsbelegungsziffer (Einwohner pro 100 m² Bruttogeschosßfläche im Geschoßwohnungsbau und Einwohner pro Familienhaus) belegt. Sie betrug in städtischen „Neubaugebieten“ 1990 3,3 und 2000 2,4 im Geschoßwohnungsbau und 4,8 bzw. 3,6 in Familienhäusern.

Die genauen Ursachen und Wirkungen kann jedoch nur eine Analyse und Bewertung des Wohnungsmarktes erbringen. In die weiteren Überlegungen ist jedoch die Tatsache einzubeziehen, daß die Baulandreserven verbraucht werden, ohne daß die Wohnbevölkerung in gleichem Maß steigt.

11 Untersuchungen, Planungen und Maßnahmen

11.1 Kirchliche Einrichtungen, Sozial- und Jugendeinrichtungen

Die Planung weiterer Einrichtungen, vor allem von Kindertagesstätten hängt weitgehend von der Durchsetzbarkeit und Konkretisierung des § 24 Kinder- und Jugendhilfegesetzes ab. Nach diesem Gesetz hat jedes Kind über 3 Jahre ab 1.1.1996 Anspruch auf einen Kindergartenplatz. Wie aus Punkt 6.1 ersichtlich, ist das Soll nicht erreicht. Jedoch sind weitere Einrichtungen weder von städtischer, noch von kirchlicher Seite geplant.

11.2 Verkehr

Für den Öffentlichen Nahverkehr sind derzeit weder von der Stadt, noch von den Verkehrsträgern im Untersuchungsraum weitere Maßnahmen geplant.

11.3 Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1125 - Aufm Fahner Kamp ist eine Fläche für die Anlage eines Fußballplatzes vorgesehen.

11.4 Regionalplanung

Die Genehmigung der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans wird in Kürze veröffentlicht und damit rechtskräftig. Direkte Auswirkungen für den Untersuchungsraum sind nicht ersichtlich.

12 Zusammenfassung und Bewertung

Die Wohnplätze Schildgen und Katterbach bilden im nördlichen Stadtgebiet einen in sich geschlossenen Siedlungsbereich, der aufgrund seiner geographischen Lage stark von den Stadtteilen der Nachbarstädte Köln und Leverkusen beeinflusst ist. Die Versorgung mit Sozialeinrichtungen weist nach den heutigen Zielvorstellungen und dem derzeitigen Bevölkerungsstand einen geringen Fehlbestand an Kindergartenplätzen auf. Insgesamt gesehen sind die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sowie die Sozialeinrichtungen bezogen auf vergleichbare Wohnplätze überdurchschnittlich. Somit ist ein hoher Wohnwert gegeben.

Nahezu der gesamte kurz- bis mittelfristige Bedarf kann im Nahbereichszentrum Schildgen gedeckt werden. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur weist eine attraktive Mischung der Angebote aus. Diese reichen vom Discounter bis zum spezialisierten Ladenhandwerk. Mit dem Hauptzentrum Gladbach und dem Zentrum Leverkusen stehen der Bevölkerung in kurzer Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln zusätzliche Möglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie des langfristigen Bedarfs zur Verfügung.

Die Bevölkerungsentwicklung ist nahezu gleichbleibend, so daß die Infrastruktureinrichtungen sich kontinuierlich der Bevölkerungsentwicklung anpassen konnten. Wie im Punkt 11 aufgeführt, sind

daher mittelfristig keine bedeutsamen Maßnahmen zur Strukturverbesserung notwendig. Der Bau eventuell notwendig werdender Kindertagesstätten ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu sehen.

Grundsatzentscheidungen über die künftige Flächennutzung werden allerdings aufgrund des Siedlungsdruckes auf die letzten größeren zusammenhängenden Freiflächen im Siedlungsraum notwendig werden. Hier ist zu entscheiden, ob etwa die Hälfte des gesamten vorhandenen Baulandpotentials für die Entwicklung des Untersuchungsbereiches für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Bauvorhaben aktiviert werden soll. Derzeit liegen Anfragen bzw. konkrete Anträge zur Schaffung von Baurecht in der Größenordnung von ca. 8,5 ha auf dargestellten Wohnbauflächen (= 47,5% der vorhandenen Reserveflächen) vor. Weitere Anfragen und Anträge haben die Schaffung von Baurecht im Freiraum von ca. 1,8 ha zum Ziel. Diese Flächen liegen ausnahmslos im Landschaftsschutzgebiet.

Es besteht derzeit keine städtebauliche Notwendigkeit, das Reservepotential zu aktivieren. Der Rat der Stadt hat bereits bei der ersten Strukturuntersuchung im Jahr 1983 den Schwellenwert (bei Überschreiten dieser Einwohnerzahl ist die gesamte Infrastruktur anzupassen) auf 12.000 Einwohner festgesetzt. Durch das bereits heute vorhandene Baurecht sind Grundstücke für 1.322 - 1.536 zusätzliche Einwohner sofort bebaubar. Bei einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung wäre der Schwellenwert um 261 - 502 Einwohner überschritten.

Die kurz- bis mittelfristige Aktivierung zusätzlicher Reserveflächen ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu sehen. Insgesamt leben im Geltungsbereich der städtischen Bebauungspläne ca. 36.000 Einwohner. Die zusätzliche Aufnahmefähigkeit beträgt ca. 5.300 Einwohner. Hiervon entfallen alleine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1551 - Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne ca. 1.000 Einwohner (ca. 19%). Mit ca. 1.000 zusätzlichen Einwohnern ist im Untersuchungsraum der gleiche Anteil an der Gesamtheit der zusätzlichen Aufnahmefähigkeit vorhanden. Der Anteil der zusätzlichen Einwohner an der Bevölkerung des Untersuchungsraumes beträgt 9,5%; für das übrige Stadtgebiet 4,4% (4.300 zusätzliche Einwohner bei einer Bevölkerung von 97.500 Einwohnern). Damit ist im Untersuchungsraum gemessen an den vorhandenen Einwohnern doppelt so viel Reservepotential in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorhanden.

Die zusätzliche Wohneraufnahmefähigkeit in den Baulücken des Typs I - IV beträgt für die gesamte Stadt ca. 101,5 ha. Hier können Baumöglichkeiten für weitere 7.300 zusätzliche Einwohner (Stand 1998) geschaffen werden. Allerdings ist hier anzumerken, daß ein erheblicher Teil dieser Flächen ökologisch wertvoll ist. Ein Abgleich mit dem Grünrahmenplan hat ergeben, daß lediglich 55,0 ha mit einer zusätzlichen Aufnahmefähigkeit von ca. 4.000 Einwohnern realistisch erscheint.

Insgesamt verfügt die Stadt demnach über ein Baulandpotential für ca. 9.300 - 12.600 zusätzliche Einwohner. Das sind 8,6% - 11,6% der Gesamtbevölkerung. Bei einem Verbrauch von jährlich 5% - 7% reicht das vorhandene Potential für 15 - 20 Jahre. Das erscheint auf den ersten Blick viel. Es ist jedoch zu bedenken, daß der Gebietsentwicklungsplan der Stadt keine Ausdehnung der Siedlungsbereiche zugesteht. Daher wird ein Arbeitsschwerpunkt neben der Fertigstellung des Gewerbeflächen-Katasters die Erstellung des Wohnbauland-Katasters (Baulückenpotential-Erhebung) ein. Mit den Erkenntnissen dieser Erhebung und dem Grünrahmenplan können Ziele für den Wohnungsbau und damit für den Baulandverbrauch erarbeitet werden. Bis dahin sollte - dies gilt für das gesamte Stadtgebiet - zusätzliches Baurecht nur nach eingehender Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit geschaffen werden.

Daher sollte im Untersuchungsraum für die Bauleitplanung aus Sicht der Stadtentwicklung folgende Zielvorgaben beschlossen werden:

- O Der Schwerpunkt der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt in den zentrumsnahen Freiflächen (bereits vorhandener Beschluß).
- O Die vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken sichern die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung. Eine darüber hinausgehende Aktivierung des Baulandpotentials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts kann allenfalls eine langfristige Zielsetzung sein (bereits vorhandener Beschluß).
- O Für den Bebauungsplan Nr. 1121 - Aufm Fahner Kamp sind die Möglichkeiten zur Verdichtung der Wohnbebauung auszuschöpfen. Hier sollte der Geschößwohnungsbau ermöglicht werden. Die Begrenzung der Anzahl der Geschosse auf 2 Geschosse wird aufgehoben.
- O Es wird - bis auf die eingeleiteten Verfahren - kein zusätzliches Baurecht geschaffen..
- O Für den Untersuchungsraum wird unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Rahmenplanung erarbeitet. Die Rahmenplanung soll die Nutzungen der Grundstücke und die Zeitfolge der Realisierung festlegen. An Stelle der Rahmenplanung sind sektorale Untersuchungen mit dem Ziel der Darstellung von Szenarien denkbar.
- O Über die Schaffung zusätzlichen Baurechts soll erst nach Vorliegen der Rahmenplanung entschieden werden.