

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0454/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	07.09.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt 6

Baulandmanagement Bergisch Gladbach. Wohnbaulandpotenzialanalyse 2010 - Bericht und Empfehlungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Wohnbaulandpotenzialanalyse Bergisch Gladbach wird vom ASSG zur Kenntnis genommen.
2. Den Inhalten des Berichts sowie den Zielen und Grundsätzen wie auch den Empfehlungen zu den Wohnplätzen und der Realisierungsempfehlungen für die Wohnbaulandpotenzialflächen wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnbaulandentwicklung nach den im Bericht aufgeführten Flächenprioritäten des Vorrangpools auszurichten. Flächen aus dem Reservepool sind – so weit sie geeignet sind – nur dann zu entwickeln, wenn sich ein über den Mindestbedarf erhöhter Wohnbaulandbedarf abzeichnet. Geeignete Reserveflächen können mit Flächen aus dem Kernpool getauscht werden soweit die absehbare Infrastrukturauslastung diese im entsprechenden Wohnplatz zulässt.
4. Die Ergebnisse der Wohnbaulandpotenzialanalyse gelten als fachliche Abwägungsgrundlage für das Stadtentwicklungskonzept und die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts und der Neuaufstellung des Flächen-

nutzungsplans sind die Aussagen der Potenzialanalyse insbesondere in Bezug auf die Entwicklung von Gewerbeflächen sowie den Entwicklungsperspektiven der Stadtteile zu überprüfen und gegebenenfalls auch zu korrigieren.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit der hier vorliegenden Wohnbaulandpotenzialanalyse werden ein wesentlicher Fachbeitrag und eine fundierte Abwägungsgrundlage für die Ende 2011 geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschaffen. Erstmals werden alle Flächen im Stadtgebiet, die potenziell für Wohnen geeignet erscheinen, nach einheitlichen Kriterien betrachtet und hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastrukturen bewertet.

Seit dem Beschluss zum Baulandmanagement (Drucksache 102/2005) wird der Wertzuwachs durch Planungs- und Umlegungsverfahren bei Wohnbauflächen abgeschöpft. Darüber hinaus fordert der Baulandbeschluss eine verstärkte Steuerung der Baulandentwicklung, die durch eine klare Prioritätensetzung zur Entwicklung der Wohnbauflächen umgesetzt werden soll. Auf Grundlage der systematischen Betrachtung der mehr als 1.030 potenziellen Wohnbauflächen im Stadtgebiet (rund 435 Hektar) wird mit der hier vorgelegten Wohnbaulandpotenzialanalyse und den Priorisierungsempfehlungen nun auch ein weitere Forderung des Baulandbeschlusses erfüllt. Gleichzeitig werden mit der Potenzialanalyse die diversen Anträge aus dem Rat zur Durchführung von ortsteilbezogenen Strukturuntersuchungen umgesetzt.

Nicht nur die strategischen Ziele der Stadt Bergisch Gladbach, sondern vor allem auch die gesetzlichen Grundlagen fordern einen Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit. Im Rahmen des Handlungsprogramms „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ hat sich der Rat der Stadt das Nachhaltigkeitsprinzip zu eigen gemacht. Demnach soll in Bergisch Gladbach die künftige Wohnbaulandentwicklung nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung erfolgen. Dabei sollen die Wohngebiete und der Wohnungsbestand (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse angepasst und die Infrastruktur nachhaltig ausgelastet werden. Der Arbeitskreis Stadtentwicklung, in dem alle Ratsfraktionen der Stadt vertreten sind, empfiehlt eine Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung im Verhältnis 3:1. Mit diesem Ziel wird auch den Empfehlungen des Nachhaltigkeitsrates gefolgt, der mit diesem Zielwert das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung konkretisiert. Die Reduzierung der Inanspruchnahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 130 Hektar pro Tag im Jahr 2002 auf 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 wurde im Zuge der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie vom Bundestag 2002 beschlossen.

Damit stellt sich die Stadt auch den Herausforderungen des demografischen Wandels, der für Bergisch Gladbach vor allem ein erhebliches Anwachsen der Altersgruppen im Seniorenalter sowie gleichzeitig einem starken Rückgang der Kinder und Jugendlichen bedeutet. Die künftige Einwohnerentwicklung wird in Bergisch Gladbach zudem erheblich von den Wanderungsgewinnen abhängig sein.

Wie bereits in den vergangenen Jahren werden die Stadtteile auch in Zukunft von den Veränderungen bei der Einwohnerentwicklung unterschiedlich profitieren. Mit abnehmender Zahl

der Zuwanderer wächst die Selektion der Standorte. Es ist davon auszugehen, dass diejenigen Wohnstandorte, in denen in den letzten Jahren kontinuierliche Einwohnerrückgänge zu verzeichnen waren, auch in Zukunft kaum mehr wachsen werden. Angesichts der demografischen Entwicklung besteht vielmehr die Gefahr, dass mit hohem finanziellem Aufwand Baugebiete erschlossen werden, die - wenn überhaupt - nur schleppend angenommen werden. Einige der Nachbarkommunen haben bereits mit diesen Problemen zu kämpfen. Umgekehrt wird es darauf ankommen, in den nachgefragten Standorten in ausreichendem Umfang und in guter Qualität Bauland anzubieten, um für eine Stabilisierung der Gesamteinwohnerzahl im Stadtgebiet Neubürger zu gewinnen. Die in der Potenzialanalyse durchgeführten Auswertungen der Daten über die vergangenen zehn Jahre zeigen, dass auch die Binnenwanderer, die innerhalb der Stadt umziehen, bis auf wenige Ausnahmen ähnliche Standortpräferenzen haben.

Schon heute schlagen sich die unterschiedlichen Veränderungen der Einwohnerstrukturen auf die Auslastung der sozialen Infrastrukturen nieder. Während in einigen wenigen Stadtteilen Überkapazitäten bestehen, reichen in anderen Stadtteilen die vorhandenen Platzzahlen für eine wohnungsnahе Grundschulversorgung nicht aus. Die Kapazitätsauslastungen hängen dabei weniger von der Verfügbarkeit von Bauflächen als vielmehr von der demografischen Struktur in den Stadtteilen ab. Nahezu jeder Wohnplatz verfügt aktuell über eine Vielzahl an baureifen Grundstücken, die jedoch unterschiedlich nachgefragt werden. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird eine Anpassung der Infrastrukturkapazitäten auf lange Sicht nicht zu vermeiden sein. Insbesondere in Stadtteilen mit begrenzter Nachfrage ist auch mit einem Rückgang der jungen Familien zu rechnen. Bei diesen Standorten wird es darauf ankommen, trotz rückläufiger Einwohnerentwicklung ein Mindestinfrastrukturangebot möglichst lange aufrecht zu erhalten. Die im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse durchgeführte Untersuchung der Strukturdaten in den Wohnplätzen bietet fundierte Hinweise dafür, wann an solchen Standorten eine Baulandentwicklung zur Stabilisierung der Infrastrukturen sonnvoll ist.

Ein erhebliches Potenzial bietet der Wohnungsbestand. In den letzten Jahren wechselten mehr Wohnungen in Bergisch Gladbach den Eigentümer als neue Wohnungen erstellt wurden. Damit liegt die Stadt im Bundestrend. Der Zuzug in gewachsene Ortsteile mit fußläufig erreichbaren Infrastrukturen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und funktionierenden Zentren scheint inzwischen attraktiver zu sein als das Eigenheim am Stadtrand. Vor diesem Hintergrund bilden die zahlreichen Baulücken im Stadtgebiet ein erhebliches Potenzial – nicht nur als attraktive Wohnstandorte mit einer hohen Wohnqualität, sondern auch als Potenzial, die Innenentwicklung zugunsten der auch für die Standortattraktivität der Stadt wertvollen Landschaftsräume zu stärken. Diese Innenentwicklungspotenziale sollen in Zukunft durch die Umsetzung einer Baulandmobilisierung und einer aktiven Ansprache der Eigentümer mobilisiert werden.

Die Hochrechnung des Baulandbedarfs bis 2025 - der Zeitraum, für den auch der neue Flächennutzungsplan gelten soll - zeigt, dass der Baulandbedarf erheblich geringer ist als Kapazitäten zur Verfügung stehen. Der Baulandbedarf bis zu diesem Zeitpunkt liegt in einem Korridor von etwa 30 bis 85 Hektar. Diese Spannweite begründet sich in den unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen, die für die Stadt Bergisch Gladbach vorliegen. Während das ehemalige Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW, seit 2009 Landesamt für Information und Technik NRW (IT.NRW) bis 2025 mit einem Minus von 0,1 Prozent eine stagnierende Entwicklung prognostiziert, berechnet die InWIS Forschung & Beratung GmbH (InWIS) einen Rückgang der Einwohner um 6,2 Prozent.

Die Zahlen offenbaren, dass die künftige Baulandentwicklung keinesfalls mehr auf einen festen Prognosewert ausgerichtet werden kann, sondern die unterschiedlichen Entwicklungsvarianten einbeziehen muss. Aus diesem Grund werden für den Flächenpool 2025 für die Wohnbaulandentwicklung in Bergisch Gladbach Vorrangflächen vorgeschlagen, die auf eine moderat rückläufige Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet ist. Sollte sich hingegen die Zahl der Einwohner besser entwickeln als erwartet, soll auf weitere Flächen eines Reservepools zurückgegriffen werden können. Der Flächenpool (Vorrang- und Reservepool) umfasst insgesamt rund 90 Hektar. Im Vorrangpool werden knapp 30 Hektar an größeren Flächen in drei Realisierungsstufen von jeweils fünf Jahren empfohlen (Kernpool). Diese Flächen sollen bis 2025 auf jeden Fall entwickelt werden. Zu den Vorrangflächen zählen zudem rund 8,5 Hektar kleine Bauflächen sowie Baulücken in einer Größenordnung von etwas mehr als 40 Hektar. Diese sollen ohne zeitliche Priorität durch eine aktivierende Baulandstrategie sukzessive mobilisiert werden. Als Reserveflächen (eiserne und strategische Reserve) werden rund 19 Hektar empfohlen. Die Flächen des Reservepools sollen nur bei Mehrbedarf und unter Berücksichtigung der Kapazitätsauslastung der Infrastrukturen entwickelt werden. Zudem stehen geeignete Reserveflächen als Tauschflächen zur Verfügung, falls Flächen aus dem Kernpool nicht mobilisiert werden können. Da es sich bei den Reserven in der Regel um große Flächen handelt, werden diese im Flächenpool nur zur Hälfte angerechnet. Nicht im Flächenpool berücksichtigt sind diejenigen Baugebiete, für die bereits etwa durch einen Bebauungsplan Baurecht besteht sowie die aktuell laufenden Bauleitverfahren.

Die Empfehlungen für die Flächen im Flächenpool basieren auf der Grundlage eines Eignungstests und einer Strukturanalyse. In dem Eignungstest wurden alle rund 1.030 Flächen hinsichtlich ihrer Lage zu sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangeboten, dem Aufwand für die Erschließung, ihrer ökologischen Wertigkeit sowie nach den natur- und landschaftsschutzrechtlichen Voraussetzungen analysiert und nach ihrer Eignung für eine Wohnbebauung bewertet. Die Strukturanalyse auf Ebene der Wohnplätze identifiziert hingegen die dynamischen Wohnstandorte, in denen in Zukunft eine erhöhte Baulandnachfrage zu erwarten ist. Ebenso berücksichtigen die Realisierungsvorschläge für Neubaugebiete vorhandene und absehbare Kapazitätsengpässe der sozialen Infrastrukturen in den Stadtteilen, so weit ein nah-

räumiges Ausweichen auf andere Stadtteile beziehungsweise Wohnplätze nicht möglich ist, sowie die städtebauliche Einbindung der Flächen.

An der Erarbeitung der Wohnbaulandpotenzialanalyse waren zahlreiche Fachabteilungen der Stadtverwaltung beteiligt, die mit der Bereitstellung von Daten, Sonderauswertungen und konstruktiven Beiträgen den Prozess unterstützt haben. Auch die Fraktionen des Rates der Stadt Bergisch Gladbach wurden im zuständigen Ausschuss und im Rahmen des Arbeitskreises Stadtentwicklung regelmäßig eingebunden. In seiner letzten Sitzung hat der Arbeitskreis Stadtentwicklung einvernehmlich vereinbart, den Zielrahmen für die Priorisierung der künftigen Wohnbauflächenausweisung in Bergisch Gladbach weiter zu konkretisieren.

Als generelle Grundsätze für die Priorisierung werden folgende Ziele formuliert:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Verhältnis 3:1.
- Mobilisierung von Baulücken und 34er Flächen (§ 34 Baugesetzbuch) gegenüber Neubaugebieten aufgrund des hohen Flächenpotenzials und der geringen Erschließungskosten im Verhältnis 3:1.
- Dauerhafte Auslastung der sozialen Infrastrukturen (primär Grundschulen, sekundär Kindergärten).
- Überauslastung von sozialen Infrastrukturen (Grundschulen, Kindergärten) durch Neubaugebiete vermeiden.
- In den Vorrangpool werden keine großflächigen Baugebiete aufgenommen, um Entwicklungssprünge und Sogwirkungen auf andere Ortsteile zu vermeiden.

Im Hinblick auf räumliche Prioritäten sollen folgende Grundsätze verfolgt werden:

- Neubaugebiete primär in dynamischen Wohnplätzen, um vorrangig Außenwanderungsgewinne zu generieren. Die Binnenwanderungen sind in den nachgefragten Ortsteilen zumeist ebenfalls hoch (Synergieeffekte).
- In Wohnplätzen mit sowohl mangelnder Nachfrage als auch mit eindeutig rückläufiger Einwohnerentwicklung vorerst Konzentration auf Eigenentwicklung durch Baulücken und geeignete kleine Flächen (bis 0,5 Hektar beziehungsweise zehn Wohneinheiten).
- Keine Bebauung in Splittersiedlungen und im Außenbereich.

Nicht zuletzt sollten neben den Baulücken geeignete kleine Flächen von bis zu 0,5 Hektar oder bis zu zehn Wohneinheiten generell in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bebaut werden können, da durch ihre geringe Größe keine negativen Effekte auf Infrastrukturen zu befürchten sind.

Mit dem fast 90 Hektar umfassenden Flächenpool stehen der Stadt Bergisch Gladbach mehr als ausreichend Flächen für die Wohnbaulandentwicklung der nächsten 15 Jahre zur Verfü-

gung. Der Flächenpool bildet ein flexibles Steuerungsinstrument, um die künftige Wohnbaulandentwicklung bedarfsgerecht anzupassen. Nicht zuletzt bietet die Wohnbaulandpotenzialanalyse eine fundierte Grundlage für die Wohnbaulandstrategie der kommenden 15 Jahre und damit verbunden einen wesentlichen Fachbeitrag für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) sowie den darauf aufbauenden Flächennutzungsplan.

Die Empfehlungen im Hinblick auf die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien auf Ebene der Wohnplätze sowie die Realisierungsempfehlungen zu den Potenzialflächen dienen dabei als Abwägungsgrundlage, die gleichwertig mit anderen wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und sonstigen Belangen abgewogen werden. Für die weiteren wesentlichen raumbezogenen Fragestellungen werden die Grundlagen bis Mitte 2011 unter anderem im Rahmen des ISEK 2030 erarbeitet. Vor diesem Hintergrund sind die Ergebnisse und Empfehlungen der Potenzialanalyse kein auf die nächsten 15 Jahre festgeschriebenes Konzept. Vielmehr dienen sie der Verständigung auf eine gemeinsame, langfristig angelegte Entwicklungsstrategie, die regelmäßig überprüft und zudem mit weiteren Belangen abgestimmt werden muss. Dennoch sollte durch einen politischen Beschluss Verbindlichkeit hergestellt werden, um klare Spielregeln für das Verwaltungshandeln und Sicherheit bei den Eigentümern zu schaffen.

Anlage:

Der Bericht zur Wohnbaulandpotenzialanalyse wird den Ausschussmitgliedern separat zur Verfügung gestellt. Die Fraktionen erhalten zudem jeweils einen Satz des Berichts und der Karten auf CD.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	2 - Stadtentwicklungsplanung, Wohnen u. Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region
Mittelfristiges Ziel:	2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9 e) Schaffung von Grundlagen für ein strategisches Wohnbaulandmanagement, b) Attraktiver Wohnstandort (besonders genderrelevant), f) Schaffung von Grundlagen zur Steuerung des Einzelhandels und zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung, g) Schaffung von Grundlagen zur gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungsplanung (besonders genderrelevant)
Jährliches Haushaltsziel:	
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

Finanzielle Auswirkungen

<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
---------------------	-----------------------------------