



**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Theresia Meinhardt  
Fraktionsvorsitzende  
Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

**Mobilität und Stadtentwicklung**

Rathaus Bensberg  
Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach  
Laura Schmidt  
Telefon: (02202) 14 16 49  
Telefax: (02202) 14 70 16 49  
l.schmidt@stadt-gl.de

23.09.  
17.09.2024

Sehr geehrte Frau Meinhardt,  
bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.09.2024 möchte ich Ihre Fragen wie folgt beantworten:

1) Ausschöpfung der Realisierungsquote von 50 % in der Entwicklungsvariante

In der Prognose wurden Wohnbaupotenziale auf dem Zanders- und Wachendorffgelände entsprechend deren Aufsiedlungspläne bis zum Jahr 2038 einberechnet. Die Aufsiedlungspläne gehen aus verwaltungsinternen Abstimmungen zum Zeitpunkt der Beauftragung (Frühjahr 2023) der Bevölkerungsprognose hervor.

Für das Zandersgelände wird ab 2028 mit einer jährlichen Aufsiedlung von 5 % ausgegangen, entsprechend 797 Wohneinheiten (WE) (bis zum Prognoseendjahr 2038) anhand der zum damaligen Zeitpunkt gewählten Gesamtbesiedlung von insgesamt 1.450 WE. Das Wachendorffgelände wurde gänzlich eingerechnet mit 450 WE, sodass in der Summe 1.247 WE diesen beiden Gebieten zuzuordnen sind. Zum Erreichen der 50 % Quote wurden anschließend alle weiteren Potenziale der Kategorie 1 (463 WE) eingerechnet sowie anteilig gleichmäßig über das Stadtgebiet hinweg Potenziale der Kategorie 2 (273 WE). Somit sind 63,6 % der Wohnbaupotenziale der Kategorie 1 und 36,4 % der Kategorie 2 zuzuordnen. Eine Liste mit allen Wohnbaupotenzialen und deren Planungsrecht zum Zeitpunkt der Datenlieferung an das beauftragte Büro liegt bei (Anlage 1).

2) Kartenmaterial zu Flächen der Kategorie 1 und 2

Es gibt kein differenziertes Kartenmaterial zu den eingerechneten Flächen, sondern nur die bereits o.g. Liste. Für die allermeisten Wohnbaupotenziale liegen keine Aufsiedlungspläne vor, sodass die Bezugsfertigkeit daher nicht konkret eingerechnet werden konnte. Aus diesem Grund wurden die noch weiteren Wohnraumpotenziale zum Erreichen der 50 %-Quote entsprechend ihrer räumlichen Verteilung auf die Stadtteile gleichmäßig mit

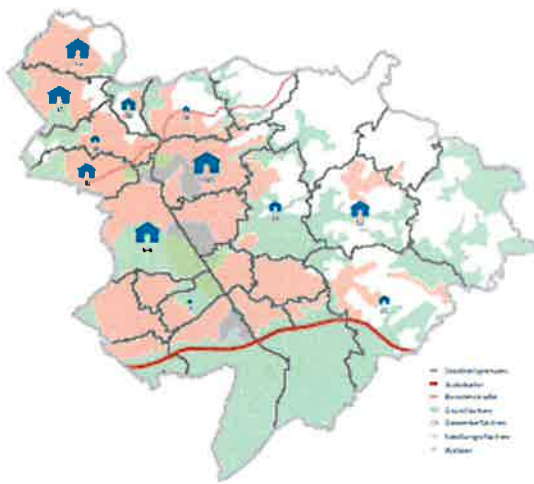
einkalkuliert. Daher gibt es zur Veranschaulichung lediglich Zahlen der WE je Stadtteil, sofern dort Potenziale vorhanden sind (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose 2023 – Berücksichtigte Wohnraumpotentiale Entwicklungsvariante

## Bevölkerungsprognose 2023

### Entwicklungsvariante - Berücksichtigung Wohnraumpotentiale (50 % Ausschöpfung)

- insgesamt 1.983 Wohneinheiten bis 2038
- Kategorie 1 - Wohnraumpotentiale mit rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindenden B-Plänen sowie (bis 2038 komplett eingerechnet)
- Kategorie 2 zur Erreichung von 50 % Ausschöpfung - Potenziale auf FNP-Flächen mit Teilgebieten mit in Aufstellung befindenden oder rechtskräftigen B-Plänen



#### Kategorie 1 Flächen:

- Zandersgelände in Stadtmittle mit 797 WE – 40,2 %
- weitere 463 WE – 23,4 %
- insgesamt 63,6 %

#### Kategorie 2 Flächen:

- Wachendorff in Gronau mit 450 WE – 22,7 %
- weitere 273 WE – 13,7 %
- insgesamt 36,4 %

- mehr als 50 % auf Flächen mit rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindenden B-Plänen

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für Bergisch Gladbach

### 3) Bevölkerungszuwachs durch Nachverdichtung

Da auch hier keine konkreten Aufsiedlungs- bzw. Realisierungspläne vorliegen, kann hier nicht detailliert eine derart kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von § 34 BauGB-Vorhaben vorausgerechnet werden. Der durch die Bauleitplanung steuerbare Anteil der Nachverdichtung wird von den oben genannten gleichmäßig über die Stadtteile verteilten Flächen- bzw. Wohnraumpotentiale abgebildet.

### 4) Jährlicher Abgleich der Ist-Werte mit Prognosewerten

Ein jährlicher Abgleich der Ist-Werte zu Prognosewerten ist bereits vorgesehen und wird bei Beschluss der Vorlage entsprechend von der Statistikdienststelle vorgenommen. Ein Abgleich ist jedoch immer nur zum 31.12. eines Jahres aussagekräftig, da dies ebenfalls der Stichtag sowohl der Datengrundlage als auch des Prognosewertes ist. Daher kann ein Abgleich erst nach dem 31.12.24 durchgeführt werden.

5) Abgleich alte Prognose-Werte (2015) zu Ist-Werten

Ein Abgleich der Werte der Prognose von 2015 und den Ist-Werten ist bereits erfolgt mit folgenden Abweichungen in Prozent bzw. absolut:

Tabelle 1: Abweichung alte Prognose (2015) zu Ist-Werten

Abweichung alte Prognose (2015) zu Ist-Werten		
Jahr	in %	total
2015	1,3%	1414
2016	1,4%	1555
2017	1,6%	1787
2018	1,8%	2015
2019	1,6%	1771
2020	1,4%	1558
2021	1,2%	1305
2022	2,2%	2414
2023	1,8%	2049

Datenabgleich: Statistikdienststelle Bergisch Gladbach

Diese Werte zeigen, dass mit der Variantenwahl aus der vorherigen Prognose im Rahmen des FNP 2015 nur eine defizitäre Planung möglich war. Die Ist-Werte haben die Prognose-Werte im Schnitt um 1,6 % bzw. 1.763 Einwohner übertroffen.

6) Welche weiteren zusätzlichen Infrastrukturfolgeprojekte sind zu erwarten?

(Abwasserwerk, Kanalsystem, Präventionsmaßnahmen, Starkregenmanagement, Klima- und Hitzeschutz, etc.)

Die vorliegende Bevölkerungsprognose zeigt die voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Bergisch Gladbach bis zum Jahr 2038. Es wird ausdrücklich betont, dass es sich um eine Prognose handelt, die regelmäßig zu überprüfen ist. Konkrete Maßnahmen lassen sich im ersten Schritt daher nicht ableiten. Mit der Festlegung auf die Entwicklungsvariante werden aber Handlungserfordernisse prognostizierbarer. Das betrifft die oben genannten Themenbereiche, aber auch den schon benannten Ausbau der sozialen Infrastruktur. Die Ergebnisse liegen den Fachbereichen vor, sodass diese bei den Planungen berücksichtigt werden.

Die Frage hinsichtlich möglicher Handlungsfelder beim Abwasserwerk - hervorgerufen durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum von 7,5 % - kann wie folgt beantwortet werden: Eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation hat gezeigt, dass diesbezüglich keine Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind. Bezogen auf die Kläranlage kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Prognose abgegeben werden, da das Abwasserwerk derzeit die hydraulische und stoffliche

Leistungsfähigkeit der Anlage im Rahmen eines Masterplans untersuchen lässt. Mit Ergebnissen kann frühestens ab Mitte 2025 gerechnet werden. Der Handlungsdruck bei Präventionsmaßnahmen zum Starkregenmanagement wird durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs sicherlich nicht signifikant steigen. Grundsätzlich ist das Starkregenmanagement für die Stadt Bergisch Gladbach für die kommenden Jahre eine große Herausforderung, die nahezu das gesamte Stadtgebiet betrifft.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Ragnar Migenda  
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Anlage 1:  
Potentielle Wohnbauflächen und Wohneinheiten Bergisch Gladbach 2023 inkl. Kategorien

Potentielle Wohnbauflächen und Wohninheiten Bergisch Gladbach 2023, inkl. Kategorien

Fläche	Stadtteil	Flächengröße in ha	Planungsrecht	potentielle Wohninheiten (Bruttobauland)	Wohninheiten	Kategorisierung
Ar2b   Simonswiese (Alt Refrath)	Alt Refrath	1,7	Im FNP als W-Fläche	48 (28 WE/ha brutto)	48	3
As4   Oberheide (Asselborn)	Asselborn	5,6	Im FNP als W-Fläche	157 (28 WE/ha brutto)	157	3
Bb1   Olterscheid (Bärbroich West)	Bärbroich	1,2	Im FNP als W-Fläche	29 (24 WE/ha brutto)	29	3
He6   Am Mutter Feld (Hebborn Nord)	Hebborn	1,3	Im FNP als W-Fläche, z.T. Geltungsbereich BP 2223 Mutterfeld	42 (32 WE/ha brutto)	42	2
He12   Schützenberg (Hebborn Ost)	Hebborn	7,5	Im FNP als W-Fläche	180 (24 WE/ha brutto)	180	3
Hk3a   Oberheidtkamer Straße (Heidkamp Ost)	Heidkamp	3,5	Im FNP als W-Fläche	98 (28 WE/ha brutto)	98	3
Hk4a   Lerbacher Weg (Heidkamp Ost)	Heidkamp	1,4	Im FNP als W-Fläche	34 (24 WE/ha brutto)	34	3
Hr2a   Am Kierdorfer Wald (Herkenrath Süd)	Herkenrath	1	Im FNP als W-Fläche	32 (24 WE/ha brutto)	32	3
Hr6a   Goethestraße (Herkenrath Nordost)	Herkenrath	1,7	Im FNP als W-Fläche	41 (24 WE/ha brutto)	41	3
Hr6b   Goethestraße (Herkenrath Nordost)	Herkenrath	0,7	Im FNP als W-Fläche	17 (24 WE/ha brutto)	17	3
Hr10a   In der Flade (Herkenrath)	Herkenrath	3,8	Im FNP als W-Fläche, z.T. im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP 4134 Auf dem Langen Feld	122 (32 WE/ha brutto)	122	2
Hr12a   Am Volbach (Lucht) (Herkenrath Süd)	Herkenrath	0,5	Im FNP als W-Fläche dargestellt	12 (24 WE/ha brutto)	12	3
Kb7a   Herkenfelder Weg (Katterbach)	Katterbach	0,5	Im FNP als W-Fläche dargestellt	12 (24 WE/ha brutto)	12	3
Kb10   Kempener Straße (Katterbach)	Katterbach	0,9	Fläche im FNP als W-Fläche dargestellt	22 (24 WE/ha brutto)	22	3
Lu1   Kinderdorf (Neufeldweg)	Lustheide	1	Fläche im FNP als W-Fläche dargestellt	24 (24 WE/ha brutto)	24	3
Mo7c   An der Grube (Moitzfeld)	Moitzfeld	1,6	als W-Fläche im FNP enthalten, z.T. im Geltungsbereich BP 5534 Birkenhöhe	51 (32 WE/ha brutto)	51	2
Mo7d   An der Grube (Moitzfeld)	Moitzfeld	2	als M-Fläche im FNP dargestellt, daher Annahme 50 % der Fläche für Wohnnutzung	24 (24 WE/ha brutto)	24	3
Nu1a   Im Weidenbusch (Nußbaum)	Nußbaum	3,29	Im FNP als W-Fläche dargestellt, z.T. im Geltungsbereich BP 16 T1 Nußbaum	79 (24 WE/ha brutto)	79	2
Nu1c   Im Weidenbusch (Nußbaum)	Nußbaum	3,2	Im FNP als W-Fläche dargestellt	77 (24 WE/ha brutto)	77	3
Re2   Auf dem Sechs Morgen (Refrath West)	Refrath	3,4	Im FNP als W-Fläche dargestellt	136 (40 WE/ha brutto)	136	3
Re8a   Im Buchenkamp (Refrath Südwest)	Refrath	0,6	Im FNP als W-Fläche dargestellt	19 (32 WE/ha brutto)	19	3
Re8b   Im Buchenkamp (Refrath Südwest)	Refrath	1,1	Im FNP als W-Fläche dargestellt	35 (32 WE/ha brutto)	35	3
Ro5a   Romaney (Romaney)	Romaney	1,8	Im FNP als W-Fläche dargestellt	43 (24 WE/ha brutto)	43	3
Sa2a   Kirche Sand (Sand)	Sand	2,7	Im FNP als W-Fläche dargestellt, z.T. im Geltungsbereich des BP 3333 Teil 1 und Teil 2 Kirche Sand	76 (28 WE/ha brutto)	76	2
Sa3b   Am Kleinfeld/Häuser-Dombach (Sand)	Sand	0,2	Im FNP als W-Fläche dargestellt	5 (24 WE/ha brutto)	5	3
Sa3c   Am Kleinfeld/Häuser-Dombach (Sand)	Sand	2,9	Im FNP als W-Fläche dargestellt	70 (24 WE/ha brutto)	70	3
Sa3d   Am Kleinfeld/Häuser-Dombach (Sand)	Sand	0,6	Im FNP als W-Fläche dargestellt	14 (24 WE/ha brutto)	14	3
Sc2c   Kalmünten (Schlügen Ost)	Schlügen	1,3	Im FNP als W-Fläche dargestellt, möglicherweise Überschneidung mit Klarstellungs- und Ergänzungsatzung Nr. 1134 Im Krubusch	31 (24 WE/ha brutto)	31	3
Sc5b   Zum Scheider Feld (Schlügen Nord)	Schlügen	1,5	Im FNP als M-Fläche dargestellt, daher Annahme 50% der Fläche als Wohnnutzung	18 (24 WE/ha brutto)	18	3
Sc16a   Im Aehlemaar (Schlügen Ost)	Schlügen	0,7	Im FNP als W-Fläche dargestellt	22 (32 WE/ha brutto)	22	3
Sc16b   Im Aehlemaar (Schlügen Ost)	Schlügen	1,9	Im FNP als W-Fläche dargestellt	61 (32 WE/ha brutto)	61	3
Sc16d   Odenthaler Markweg (Schlügen Ost)	Schlügen	1,2	Im FNP als W-Fläche dargestellt	38 (32 WE/ha brutto)	38	3
					<b>1669</b>	

Fläche	Stadtteil	Flächengröße in ha	Planungsrecht	potenzielle Wohnheiten (Bruttobauland)	Wohnheiten	Kategorisierung
S1   BP 1121 Auf'm Fahner Kamp (Schildgen Nord)	Schildgen	ca. 4,2 ha	Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss	134 (32 WE/ha brutto)		
S2   Zehnweg (Schildgen)	Schildgen	1,7 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt	54 (32 WE/ha brutto)	134	1
K1   Seelheide Altenberger-Dom-Str./Am Vorend (Katterbach)	Katterbach	ca. 4 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt, z.T. im Geltungsbereich BP 1223 (im Verfahren)	128 (32 WE/ha brutto)	54	3
K2   BP 1241_III im Plackenbruch (Katterbach)	Katterbach	0,8 ha	Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss, planerischer Innenbereich	26 (32 WE/ha brutto)	128	2
Sa1   Schmitzheldie Sander Str./Sonnenweg (Stadtmitte)	Stadtmitte	ca. 1,8 ha	Im FNP als W-Fläche und gemischte Baufläche dargestellt	58 (32 WE/ha brutto)	26	1
SM 4   BP 2163 Michaelshöhe Benserger Str./Feldstr. (Stadtmitte)	Stadtmitte	ca. 2,9 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt, im Geltungsbereich BP 2163	93 (32 WE/ha brutto)	58	3
G3   BP 2245 (An der Strunde) Kradepohlsmühlenweg (Gronau)	Gronau	ca. 5,5 ha	FNP gemischte Baufläche; zwei rechtskräftige B-Pläne B-Plan Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese und 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände	450 WE	93	2
G2   BP 2237 (Dünnhofsweg) Mülheimer Str./Dünnhofsweg (Gronau)	Gronau	1,7 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt, Wachendorff-Gelände	54 (32 WE/ha brutto)	450 Wachendorff-Gelände	2
G1   S-Bahn Haltepunkt Duckertath (Gronau)	Gronau	2,5 ha	Im FNP als W-Fläche und B-Plan im Verfahren	115 (46 WE/ha brutto)	54	1
Ha1   BP 1524 (Heideweg) Heideweg/Delbrücker Str. (Hand)	Hand	1,2 ha	Im FNP als M-Fläche und städtische Verkehrsfläche dargestellt	38 (32 WE/ha brutto)	115	3
P1   Pannenberg/im Eichhölzchen (Paifraith)	Paifraith	1,4 ha	Im FNP als W-Fläche und Grünfläche dargestellt, z.T. im Geltungsbereich BP 1461 Pannenberg	45 (32 WE/ha brutto)	38	1
SM 1   Irienfelder Weg (Stadtmitte)	Stadtmitte	0,6 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt	14 (24 WE/ha brutto)	45	2
SM 3   BP 2137 Röntgenstraße Dr.-Robert-Koch-Str. (gegenüber katholische Jugendagentur Leverkus) (Stadtmitte)	Stadtmitte	ca. 0,5 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt, Sanierungsgebiet BP 2137 Röntgenstraße im Verfahren	24 (48WE/ha brutto)	14	3
SM2   BP 2134 Am Broich (in Aufstellung) (Stadtmitte)	Stadtmitte	ca. 2,6 ha überwiegend bereits bebaut	Im FNP als M-Fläche dargestellt, BP 2134 Am Broich (in Aufstellung)	125 (48 WE/ha brutto)	24	1
SM 5   Nachverdichtung Buchmühle (Stadtmitte)	Stadtmitte	ca. 2 ha	Im FNP als M-Fläche dargestellt	25 WE	125	1
R1   Gärtnerei Bernar-Eyberg-Str./Pestalozzistr. (Reifraith)	Reifraith	1,2 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt	38 (32 WE/ha brutto)	25	3
K1.1   Alter Traßweg (Kippekausen)	Kippekausen	ca. 0,25 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt, BP 6316 Alter Trassweg in Aufstellung	7 (28 WE/ha brutto)	38	3
B2-Blockimmbereich Köhler Straße/Ferdinand-Stucker-Str. (Bensberg)	Bensberg	ca. 0,5 ha	Im FNP als W-Fläche dargestellt	16 (32 WE/ha brutto)	7	1
Zandersseltände	Stadtmitte/ Gronau	ca. 35 ha	Im FNP als gewerbliche Baufläche, BP 2171_II An der Gornsmühle	1450 (41 WE/ha brutto)	16	3
				1450 Zandersseltände	2894	1

Wohnheiten gesamt

4563