

Baulandmanagement in Bergisch Gladbach

# Wohnbaulandkonzept 2011

Bericht und Empfehlungen

**Beschluss am 05.05.2011**



Bergisch Gladbach \_ Mai 2011

Stadt Bergisch Gladbach \_ II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung



## **Gliederung 3**

### **Kurzfassung 7**

#### **1. \_\_\_\_ Einleitung 11**

#### **2. \_\_\_\_ Vorgehensweise 15**

2.1 ____ Ablauf	15
2.2 ____ Akteursbeteiligung	16
2.3 ____ Vorgehensweise der Untersuchung	18

#### **3. \_\_\_\_ Wohnbaulandpotenzialflächen 20**

3.1 ____ Typisierung des Wohnbauflächenpotenzials	20
3.1.1 ____ Typ Baulücke	22
3.1.2 ____ Typ Lage im Siedlungsbereich	22
3.1.3 ____ Typ Lage am Ortsrand	23
3.2 ____ Wohnbauflächenpotenziale	23

#### **4. \_\_\_\_ Wohnbaulandbedarf 27**

#### **5. \_\_\_\_ Analyse auf Ebene der Stadtteile 30**

5.1 ____ Strukturanalyse	31
5.1.1 ____ Demografische Entwicklung	32

Generelle Entwicklungstendenzen \_ Gesamtstadt 32

Entwicklung nach Altersgruppen auf Ebene der Stadtteile \_ Grundlage für die Entwicklungstypen 33

5.1.2 __ Wanderungen	36
Generelle Entwicklungstendenzen _ Gesamtstadt	37
Entwicklung der Wanderungen auf Stadtteilebene _ Grundlage für die Entwicklungstypen	37
5.1.3 __ Wohnbau fertigstellungen	38
Generelle Entwicklungstendenzen _ Gesamtstadt	38
Entwicklung der Wohnbau fertigstellungen auf Stadtteilebene _ Grundlage für die Entwicklungstypen	40
5.1.4 __ Wohnimmobilienverkäufe	42
Generelle Entwicklungstendenzen _ Gesamtstadt	42
Entwicklung der Wohnimmobilienverkäufe auf Stadtteilebene _ Grundlage für die Entwicklungstypen	43
5.2 __ Entwicklungstypen auf Ebene der Stadtteile	44
5.2.1 __ Typen mit geringer Entwicklungsdynamik	48
Entwicklungstyp 1 _ Romaney, Moitzfeld und Entwicklungstyp 2 _ Kippekausen, Hebborn, Asselborn	48
Entwicklungstyp 4 _ Herrenstrunden, Herkenrath	49
5.2.2 __ Typen mit mittlerer und hoher Entwicklungsdynamik	49
Entwicklungstyp 6 _ Refrath, Gronau, Frankenforst, Stadtmitte, Bockenberg, Bensberg	49
Entwicklungstyp 3 _ Lückerath, Katterbach, Lustheide, Paffrath, Schildgen, Sand, Heidkamp, Alt-Refrath, Bärbroich	50
Entwicklungstyp 5 _ Hand, Kaule, Nußbaum	51
5.3 __ Weitere Rahmenbedingungen	52
5.3.1 __ Bevölkerungsprognose	52
5.3.2 __ Auslastung der sozialen Infrastruktur	55
Auslastung der Kindergärten auf Ebene der Stadtteile	55
Auslastung der Grundschulen auf Ebene der Stadtteile	57

<b>6. ____ Analyse der Potenzialflächen</b>	<b>59</b>
6.1 ____ Eignungstest Wohnbau Landpotenzialflächen	60
6.1.1 ____ Vorgehensweise _ Eignungstest Wohnbau Landpotenzialflächen	60
6.1.1 ____ Soziale Infrastruktur	62
Auswahl der Indikatoren und Qualitätsstandards	62
Wertung der Potenzialflächen _ Lage zum Kindergarten	65
Wertung der Potenzialflächen _ Lage zur Grundschule	65
Wertung der Potenzialflächen _ Lage zu weiterführenden Schulen	67
6.1.2 ____ Verkehrs- und technische Infrastruktur	69
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard – Lage zur Haltestelle	69
Wertung der Potenzialflächen _ Lage zur Haltestelle	70
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard _ Erschließungsaufwand	70
Wertung der Potenzialflächen _ Erschließungsaufwand	73
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard _ Entwässerungsaufwand	73
Wertung der Potenzialflächen _ Entwässerungsaufwand	74
6.1.3 ____ Nahversorgung	76
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard	76
Wertung der Potenzialflächen _ Lage zur Nahversorgung	77
6.1.4 ____ Natur- und Landschaftsschutz	79
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard	79
Wertung der Potenzialflächen _ Gesamtwertung	81
6.1.5 ____ Umweltrelevanz	83
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard	83
Wertung der Potenzialflächen _ Gesamtwertung Umweltrelevanz	85
6.1.6 ____ Immissionsvorbelastung	85
Auswahl Indikator und Qualitätsstandard	85
Wertung der Potenzialflächen _ Immissionsvorbelastung Lärm	89

6.2	Gesamtbewertung Eignungstest	89
<b>7.</b>	<b>Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen</b>	<b>93</b>
7.1	Generelle Grundsätze und Ziele	93
7.2	Empfehlungen für die Entwicklungstypen und Stadtteile	96
	Empfehlungen für die Stadtteile der Entwicklungstypen 1 und 2	97
	Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 4	99
	Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 6	100
	Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 3	102
	Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 5	105
7.3	Empfehlungen zur Priorisierung der Potenzialflächen (Realisierungsprioritäten)	

8. \_\_\_\_ Ausblick 116

Umsetzung einer aktivierenden Baulandmobilisierung	116
Qualifizierung der Bestandsquartiere – Handlungskonzepte auf Stadtteilebene	
117	
Aufbau eines Rauminformationssystems und Monitoring	117
Wohnbaulandkonzept als fundierter Fachbeitrag zum Stadtentwicklungskonzept	
und Flächennutzungsplan	118

## Anhang 119

I.	Literatur- und Quellenverzeichnis	119
II.	Abbildungsverzeichnis	121
III.	Tabellenverzeichnis	123

Impressum 126

## **Kurzfassung**

Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt trotz einer starken Topographie über ein sehr großes Potenzial an Wohnbauflächen. Im Rahmen der Wohnbauflandpotenzialanalyse wurde untersucht, welche dieser Flächen letztendlich für Wohnen entwickelt werden sollen. Die Wohnbauflandpotenzialanalyse wurde am 05. Mai 2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann beschlossen. Der Bericht zur Wohnbauflandpotenzialanalyse wurde auf Grundlage des Beschlusses redaktionell angepasst und wird hiermit unter dem Titel „Wohnbauflandkonzept“ veröffentlicht. Das Konzept schafft einen Handlungsrahmen zur ausreichenden Bereitstellung von Bauland, zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie der Sicherung landschaftsökologisch wertvoller Flächen. Zudem ermöglicht sie erstmals eine Bewertung aller potenziellen Bauflächen auf Gesamtstadtebene nach einheitlichen Kriterien. Als langfristig angelegtes strategisches Steuerungsinstrument stellt die Untersuchung einen wichtigen Fachbeitrag für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach – ISEK 2030 dar, das bis Herbst 2011 erarbeitet wird. Darüber hinaus werden damit elementare Informations- und Abwägungsgrundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschaffen, die ab 2012 erfolgen wird.

Wichtig ist die Entwicklung von Wohnbaufland zum einen, um Einwohner dauerhaft an Bergisch Gladbach zu binden, zum anderen sollen durch ein entsprechendes Flächenangebot aber auch neue Einwohner hinzugewonnen werden. Bei der Realisierung neuer Flächen müssen jedoch verschiedene Rahmenbedingungen wie beispielsweise die demografische Entwicklung, eine veränderte Wohnraumnachfrage aufgrund kleinerer Haushalte und einer steigenden Wohnfläche je Einwohner sowie unterschiedliche Bauaktivitäten und Bevölkerungsentwicklungen in den Wohnplätzen berücksichtigt werden. Weiterhin ist die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur unerlässlich.

Mit dem Wohnbauflandkonzept kommt die Stadt Bergisch Gladbach den Anforderungen des § 1a Baugesetzbuch nach, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert. Auch der Nachhaltigkeitsrat hat als konkretes Ziel die Verminderung des bundesweiten Siedlungsflächenverbrauchs auf 30 Hektar formuliert. Dieses Ziel wurde im Jahr 2002 von der Bundesregierung verabschiedet und wird auch von der Landesplanung verfolgt. Unter anderem sollen bei der Novellierung der Landesplanung ein Flächenmonitoring und Flächenbedarfsnachweise realisiert werden.

Der im März 2005 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach verabschiedete Baulandbeschluss fordert eine stärkere Steuerung der Wohnbauflandentwicklung, durch die Ausschöpfung aller geeigneten bodenrechtlichen und zivilrechtlichen Instrumente. Nur so können Folgekosten minimiert und die Baulandentwicklung strategisch und effizient gesteuert werden. Außerdem soll sich die Siedlungsentwicklung in Bergisch Gladbach nach dem im Jahr 2009 verabschiedeten Handlungsprogramm des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ orientieren. Ziele dieses Programms sind eine moderate Wohnbauflandentwicklung nach dem

Prinzip Innen- vor Außenentwicklung, die Anpassung der Wohngebiete und des Wohnungsbestandes (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse und eine nachhaltige Auslastung der Infrastruktur.

Der Baulandbedarf Bergisch Gladbachs bis zum Jahr 2025 liegt zwischen rund 30 und 85 Hektar. Die relativ große Spanne ergibt sich, da mehrere Bevölkerungsprognosen für Bergisch Gladbach mit unterschiedlichen Annahmen insbesondere zu den künftigen Wanderungen bei der Berechnung zugrunde gelegt wurden. Dieser Baulandbedarf steht einem Wohnbaupotential von insgesamt rund 436 Hektar gegenüber. Bei 114 Hektar handelt es sich um Baulücken, 109 Hektar liegen im Siedlungsbereich, und 213 Hektar befinden sich am Ortsrand. Somit könnte sogar der Maximalbedarf alleine durch die Baulücken gedeckt werden. Das Konzept untersucht, welche dieser 436 Hektar sich für eine Realisierung eignen, wo im Stadtgebiet in Zukunft eine vermehrte Nachfrage zu erwarten ist und wo dementsprechend prioritär Flächen entwickelt werden sollten.

Im Rahmen der Strukturanalyse wurden die Stadtteile hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien auf ihre Entwicklung im gesamtstädtischen Vergleich in den letzten drei und zehn Jahren betrachtet. So können durch die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung in unterschiedlichen Altersgruppen Bevölkerungszuwächse- oder Rückgänge oder aber auch Alterungsprozesse herausgestellt werden. Wohnbaufertigstellungen und Immobilienverkäufe spiegeln Standortpräferenzen wider, während Wanderungsbewegungen ein Indiz für beispielsweise bevorzugte Wohnplätze von Zuzüglern sind. Aufgrund dieser Merkmale lassen sich sechs Entwicklungstypen identifizieren, die im Hinblick auf ihre Entwicklung, Struktur und Nachfrage ähnliche Muster und Veränderungsdynamiken aufweisen. Die Entwicklungstypen 1, 2 und 4 (Romaney, Moitzfeld, Kippekausen, Hebborn, Asselborn, Herrenstrunden, Herkenrath) haben im städtischen Vergleich eine geringe Entwicklungsdynamik, während die anderen drei Typen (3, 5 und 6) eine mittlere bis hohe Dynamik aufweisen. Hierzu zählen die Stadtteile Refrath, Gronau, Frankenforst, Stadtmitte, Bockenberg, Bensberg, Lütgerath, Katterbach, Lustheide, Schildgen, Paffrath, Sand, Heidkamp, Alt-Refrath, Bärbroich, Hand, Kaule und Nußbaum.

Der Eignungstest untersucht anhand verschiedener Indikatoren, inwiefern sich die Flächen für eine Bebauung eignen. Bewertungsgrundlage sind rechtlich und fachlich anerkannte Orientierungsstandards, die Ziele des nachhaltigen Wohnbau Landmanagements sowie die strategischen Ziele der Stadt Bergisch Gladbach. Die folgenden Indikatoren wurden im Rahmen des Eignungstests untersucht:

- Lage zu sozialen Infrastrukturen (Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen)
- Lage zu Nahversorgungseinrichtungen
- Lage zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs
- Erschließungsaufwand
- Entwässerungsaufwand

- Ökologische Wertigkeit der Fläche im Bereich Natur- und Landschaftsschutz
- Umweltrelevanz
- Vorbelastungen durch Lärm-Immissionen

Gut geeignet für Wohnen sind insgesamt rund 80 Hektar Flächen für Wohnbau land im Siedlungsbereich und am Ortsrand. Hinzu kommen die rund 114 Hektar Baulücken. Mit diesen Flächen besteht eine erhebliche Überkapazität.

Nach den gleichen Kriterien wurden im Frühjahr 2011 im Rahmen der Beratung im Ausschuss rund acht Hektar zusätzlich, für die formelle Anträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW vorlagen sowie Anträge der Fraktionen und informelle Bürgeranfragen, untersucht.

Auf Grundlage der Erkenntnisse zu den unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken in den Stadtteilen und den geeigneten Flächen wird für die Potenzialflächen eine Priorisierung für die künftige Wohnbaulandentwicklung empfohlen. Die geeigneten Wohnbaulandpotenzialflächen werden in unterschiedliche Prioritäten eingestuft. Die Priorisierung orientiert sich unter anderem am Leitziel 1 des vom Stadtentwicklungsausschuss im Dezember 2009 verabschiedeten Handlungsprogramms zum „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement“, das eine Innen- vor Außenentwicklung im Verhältnis 3:1 fordert. Dieses Verhältnis wird auch in die Haushaltziele 2011 der Stadt Bergisch Gladbach aufgenommen. Aufgrund der geringen Kosten für Stadt und Eigentümer sollten grundsätzlich Baulücken und kleine Flächen im Siedlungsbereich bebaut werden. Außerdem können so vorhandene Erschließungen und Infrastrukturen genutzt werden. Ein weiteres grundsätzliches Ziel ist eine dauerhafte Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastrukturen, wie sie auch Leitziel 3 des zuvor genannten Handlungsprogramms fordert. Dabei sollte jedoch eine Überauslastung der sozialen Infrastrukturen durch Neubaugebiete vermieden werden.

Neubaugebiete sollen vorrangig in dynamischen Stadtteilen entstehen, da dort eine erhöhte Zusatznachfrage zu erwarten ist und vermehrt Außenwanderungsgewinne erzielt werden können. Synergieeffekte für Binnenwanderungen sind dort zumeist ebenfalls hoch. In Stadtteilen mit mangelnder Nachfrage und einer rückläufigen Entwicklung sollte sich die Realisierung der Flächen auf die Eigenentwicklung durch Baulücken und kleinen Bauflächen konzentrieren. Bebauungen in Splittersiedlungen im Außenbereich gilt es zu vermeiden.

Flächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand werden – sofern sie für eine Wohnbebauung geeignet sind und Bedarf besteht – in zwei Gruppen eingeteilt: Der Vorrangpool mit insgesamt rund 71 Hektar Flächenpotenzialen umfasst zum einen die Baulücken (rund 40 Hektar) und kleinen Bauflächen<sup>1</sup>, die vorrangig entwickelt werden sollen. Weiterhin zählen mit circa 21 Hektar die Flächen des Kernpools zum Vorrangpool. Dies sind Flächen von jeweils über

<sup>1</sup> Über die so genannten kleinen Bauflächen (circa 11 Hektar) wurde bisher nicht abschließend beraten. Nachrichtlich übernommen werden die kleinen Bauflächen und Baulücken, um die Entwicklungspotenziale in den Stadtteilen umfassend darzustellen. Baulücken können jederzeit bebaut werden, soweit nach § 34 Baugesetzbuch Baurecht besteht. Dies trifft zum Teil auch auf die kleinen Bauflächen zu.

einem halben Hektar, die in unterschiedlichen Stufen – ab 2010, 2015 und 2020 – realisiert werden sollen. Sofern Mehrbedarf besteht, kann auf Flächen des Reservepools zurückgegriffen werden, der weitere rund 25 Hektar umfasst. Bei diesen Flächen wird unterschieden zwischen der eisernen Reserve und der strategischen Reserve. Flächen der eisernen Reserve sind laut Eignungstest zwar für eine Wohnbebauung gut geeignet, hinsichtlich der zu erwartenden Einwohnerentwicklung für eine prioritäre Bebauung allerdings zu groß oder die zu erwartende Nachfrage ist zu gering. Eine Entwicklung sollte nur bei einer erhöhten Nachfrage erfolgen. Diese Flächen stehen auch als Tauschflächen zur Verfügung, wenn Flächen aus dem Kernpool nicht mobilisiert werden können. Die Flächen der strategischen Reserve weisen eine ungünstige Infrastruktur- beziehungsweise Nahversorgungsausstattung auf, die sich jedoch verbessern kann. Diese Flächen würden sich bei Mehrbedarf auch vor dem Jahr 2025 für eine großflächige Entwicklung eignen, sofern sich die Infrastruktur- beziehungsweise Nahversorgungssituation verbessern.

Der gesamte Flächenpool 2025, dessen Wohnbauflächen als Vorrang- und Reserveflächen empfohlen werden, hat eine Größe von über 95 Hektar. Davon umfasst der Vorrangpool rund 71 Hektar, einschließlich der kleinen Bauflächen, für die eine Beschlussfassung noch aussteht. Damit kann der Bedarf der in Bergisch Gladbach je nach tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung zwischen rund 30 und maximal 85 Hektar liegt, gut abgedeckt werden.

Am 05. Mai 2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann nach einer umfassenden Beratung über Flächen, die größer als halber Hektar sind, einen Beschluss gefasst. Baulücken und kleine Bauflächen unter einem halben Hektar können jederzeit bebaut werden, soweit nach § 34 Baugesetzbuch Baurecht besteht.

Die Zielwerte des Flächenpools sollen künftig durch ein Monitoring überprüft werden. Dadurch können Handlungsbedarfe frühzeitig erkannt werden. Außerdem kann nachvollzogen werden, ob entsprechende Maßnahmen zielführend waren oder nicht. Hierzu soll der Aufbau eines Rauminformationssystems dienen, mit dem künftig regelmäßig ein Monitoring auch in anderen Bereichen der Stadtentwicklung durchgeführt wird. Die Grundstruktur für das Monitoring wird im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandstrategie wird auch die Umsetzung einer aktivierenden Baulandmobilisierung sein, bei der vor allem das große Potenzial an Baulücken und kleinen Flächen aktiviert wird.

## **1. \_\_Einleitung**

Die Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland ist ein elementarer Bestandteil der Siedlungsentwicklung und unerlässlich für eine soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach. Da Bergisch Gladbach trotz seiner Topographie über ein sehr großes Potenzial an Wohnbaulandflächen verfügt, muss untersucht werden, welche dieser Flächen wirklich für Wohnen entwickelt werden sollen. Nur, wenn Wohnbauland an geeigneten Stellen zur Verfügung gestellt wird, können Einwohner dauerhaft an den Standort Bergisch Gladbach gebunden und gegebenenfalls neue Einwohner hinzu gewonnen werden. Allerdings müssen bei der Entwicklung neuer Flächen sowie bei deren zielgerichteter Steuerung verschiedene Rahmenbedingungen beachtet werden.

Zu diesen Bedingungen zählen beispielsweise die Veränderung der Bevölkerungszahl und Einwohnerstrukturen. So werden in Zukunft eher weniger Menschen in Bergisch Gladbach leben, der Anteil der älteren Menschen wird jedoch zunehmen. Damit einhergehend wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen eher zurückgehen, was sich vor allem auf die Nachfrage nach sozialen Infrastrukturen (Schulen, Kindertagesstätten etc.) auswirkt.

Die Bereitstellung weiterer Wohnbaulandflächen ist trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen dennoch notwendig, um den steigenden Wohnbaulandbedarf zu decken. Dieser Bedarf ergibt sich unter anderem aus den Tendenzen einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen aber auch aus einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner. Durch das Wohnbaulandkonzept soll die Entwicklung der Wohnbauflächen mittel- bis langfristig räumlich so gesteuert werden, dass die vorhandenen Infrastrukturen auch künftig dauerhaft ausgelastet und ihr Bestand in seiner Funktionalität und Qualität langfristig gesichert wird.

Dabei muss auch beachtet werden, dass bereits heute unterschiedliche Entwicklungstendenzen in den Stadtteilen erkennbar sind. So gibt es Stadtteile, in denen die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren sehr hoch war, und andere, in denen trotz ausreichender Flächenreserven kaum noch gebaut wurde. Einige Stadtteile werden offensichtlich von Familien bevorzugt, in anderen sind starke Alterungsprozesse zu erkennen. Diese Tendenzen müssen bei der Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt werden, um das Angebot anzupassen und Fehlentscheidungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu vermeiden.

Die Aufgabe des Wohnbaulandkonzepts besteht darin, einen Handlungsrahmen zur ausreichenden Bereitstellung von Bauland, zur optimalen Auslastung vorhandener Infrastrukturreinrichtungen und der Sicherung landschaftsökologisch wertvoller Flächen zu schaffen.

Zentrale Fragestellungen sind hierbei:

- Welche Potenzialflächen sind durch ihre Lage zur vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur für eine Entwicklung besonders geeignet?
- Welche Potenzialflächen verfügen über besondere landschaftsökologische Potenziale und sollten daher nachrangig entwickelt werden?

- Welche der vorhandenen Potenzialflächen können vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastrukturkapazitäten entwickelt werden, ohne dass Kapazitätsanpassungen notwendig sind?
- In welcher Reihenfolge und in welchen Zeithorizonten sind die einzelnen Potenzialflächen zu entwickeln, um auch langfristig eine optimale Auslastung der Infrastrukturkapazitäten zu erreichen?

Ein weiteres Ziel des Wohnbaulandkonzepts ist eine transparente Betrachtung aller potentiellen Wohnbaulandflächen auf Gesamtstadtbene. Bisher wurden die potentiellen Wohnbauflächen in der Stadt überwiegend einzeln betrachtet. Zudem wurden mit den Strukturuntersuchungen für Schildgen und Katterbach im Jahr 2001 sowie für Rommerscheid und Romaney im Jahr 2004 auf Stadtteilebene Wohnbauflächen untersucht. Mit der Analyse werden jedoch alle Wohnbaulandpotenziale erstmals nach den gleichen Kriterien und im stadtweiten Vergleich analysiert und bewertet.

Durch das Wohnbaulandkonzept wird der im März 2005 vom Rat verabschiedete Baulandbeschluss weiter umgesetzt. Der Baulandbeschluss fordert vonseiten der Verwaltung, alle geeigneten bodenrechtlichen und zivilrechtlichen Instrumente auszuschöpfen, um die Ziele des Baulandmanagements zu erreichen.

Diese Ziele sind:

- Die Entwicklungs- und Folgekosten der Baulandentwicklung, die der Stadt entstehen, sollen so weit wie möglich von den Planungsbegünstigten kompensiert werden.
- Die Entwicklung von Wohnbauland soll in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen.
- Die hohen Baulandpreise sollen durch ein größeres Angebot gedämpft werden, um bezahlbares Bauland für breitere Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.
- Die Stadt Bergisch Gladbach soll verstärkt Einfluss darauf nehmen, wann die tatsächliche Breitstellung von Bauland an welcher Stelle im Stadtgebiet erfolgt.

Eine an diesen Zielen ausgerichtete Baulandstrategie bietet für die Stadt den Vorteil, dass ihre Folgekosten soweit wie möglich minimiert werden und dass sie die Baulandentwicklung strategisch und effizient steuern kann. Die Stadt hat durch das Konzept eine Grundlage, anhand derer sie festlegen kann, wann sie welche Gebiete zu Bauland entwickelt und wie sie in jeweils angemessenem Rahmen an den planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke partizipiert.

Darüber hinaus soll sich die Siedlungsentwicklung in Bergisch Gladbach am 2009 beschlossenen Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ orientieren. Dieses umfasst Leitziele für eine moderate Wohnbaulandentwicklung nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung, eine Anpassung der Wohngebiete und des Wohnungsbestandes (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse sowie eine nachhaltige Auslastung der Infrastrukturen.

Das Wohnbaulandkonzept ist aufgrund seiner zeitlichen Perspektive ein langfristig angelegtes strategisches Steuerungsinstrument, das unter anderem auch als Fachbeitrag für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach – ISEK 2030 zu sehen ist. Es bietet darüber hinaus eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauland. Die Bewertung potenzieller Wohnflächen im Rahmen des Konzepts kann trotz der umfassenden Berücksichtigung aller relevanten Kriterien zunächst nur eine Vorbewertung im Sinne einer Priorisierung sein. Eine abschließende Beurteilung, ob die Flächen aus verkehrs-, versorgungstechnischer, ökologischer oder städtebaulicher Hinsicht bebaut werden kann, muss in weiteren Verfahren erfolgen.

Nicht zuletzt bildet das Konzept eine Fach- und Abwägungsgrundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die ab 2012 erfolgen soll. Dafür muss unter anderem ermittelt werden, wie hoch der Baulandbedarf für Wohnen in den nächsten 15 Jahren sein wird, da der Flächennutzungsplan für den gleichen Zeithorizont aufgestellt wird.

Das Wohnbaulandkonzept ist ein Bestandteil des Wohnbaulandmanagements in Bergisch Gladbach. Ein weiterer Beitrag zum Thema Wohnen ist die „Nachfrageorientierte Wohnungsmarkanalyse“ des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., die die sozialen Milieus in Bergisch Gladbach hinsichtlich ihrer wohnräumlichen Verhaltensmuster analysiert. Ziel des Projektes „Regionales Handlungskonzept Wohnen“ des Rheinisch-Bergischen Kreises ist hingegen eine verstärkte regionale Abstimmung der kreisangehörigen Kommunen zu wohnungspolitischen Fragen.

Bergisch Gladbach war Modellstadt im Rahmen des vom ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsorschung gGmbH durchgeführten Forschungsprojekts Lean<sup>2</sup>. Dabei wurden mit dem LEANKom-Tool einige Potenzialflächen in Bergisch Gladbach hinsichtlich ihrer langfristigen finanziellen Auswirkungen bewertet. Seitens der Landesregierung bestehen Bestrebungen, ein solches Tool, mit dem sowohl Einzelflächen, aber auch Flächen im Vergleich zueinander betrachtet werden können, in allen Kommunen von Nordrhein-Westfalen zu etablieren. Dadurch soll erreicht werden, dass die Entscheidung, weitere Flächen zu entwickeln sind, vermehrt unter dem Gesichtspunkt der Kosten und Nutzen für eine Kommune getroffen werden und somit das Siedlungswachstum einzugrenzen. Für die Stadt Bergisch Gladbach war dabei von besonderer Bedeutung, dass auf Grundlage des Bevölkerungsmodells Auswirkungen auf die Nachfrage nach sozialen Infrastrukturen durch die Entwicklung von Bauland in den Stadtteilen eingeschätzt werden können. Wesentliche Erkenntnis aus dem Modellprojekt war jedoch, dass die langfristige Auslastung der Infrastrukturen eine moderate Entwicklung von kleinen und mittleren Flächen günstiger ist als die Erschließung größerer Neubaugebiete.

Im Zuge der Analyse wurde eine hohe Anzahl an Baulücken in Bergisch Gladbach identifiziert. Die Mobilisierung dieses Potenzials bedarf in einem weiteren Schritt der Nutzung des Baulandkatasters (Ziel 1.2.3 Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“: „Baulücken, Brachflächen und minder genutzte Bauflächen werden mit hoher Priorität aktiviert.“) sowie einer aktiven Ansprache der Eigentümer. Dass eine aktive Mobilisierung im Sinne einer Unterstützung der Eigentümer Erfolg hat (zum Beispiel Beratung zu

Bebauungsmöglichkeiten, Wertermittlung des Grundstückes), zeigt sich beispielsweise in Tübingen oder auch in Köln. In Tübingen wurden im Jahr 2007 rund 680 Baulücken erfasst. Seitdem wurden rund 90 Baulücken bebaut, für rund 70 Baulücken liegen Bauanträge vor. Das bedeutet, dass circa 23 Prozent der Baulücken bereits bebaut wurden oder in Kürze bebaut werden.<sup>2</sup> In Köln entstehen laut dem Wohnungsbauprogramm 2015 aktuell jährlich rund 300 Wohneinheiten in Baulücken. Insgesamt wurden in Köln in den letzten 20 Jahren fast 20.000 Wohnungen realisiert und rund die Hälfte der Baulücken geschlossen.<sup>3</sup> Eine gemeinsame Befragung der Eigentümer in den Städten Pfullingen und Kirchheim unter Teck hat unter anderem ergeben, dass 80 Prozent der Baulücken kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können.<sup>4</sup>

Nicht zuletzt dient das Wohnbaulandkonzept mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch dazu, den Anforderungen des Baugesetzbuches gerecht zu werden (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch). Der Nachhaltigkeitsrat hat hier als konkretes Ziel die Verminderung des Siedlungsflächenverbrauchs auf 30 Hektar formuliert, das von der Bundesregierung 2002 verabschiedet wurde.

Die Umsetzung des 30-Hektar-Ziels wurde von der Landesregierung der vergangenen Legislaturperiode intensiv durch verschiedene Maßnahmen und Projekte verfolgt. Unter anderem sollen im Rahmen der Novellierung der Landesplanung ein Flächenmonitoring und Flächenbedarfsnachweise realisiert werden. Auch die neue Landesregierung hat diese Vorstellungen in den Koalitionsvertrag aufgenommen. Demnach soll alleine in Nordrhein-Westfalen der Flächenverbrauch auf fünf Hektar pro Tag gesenkt werden.

<sup>2</sup> Cord Soehlke, Baubürgermeisters der Universitätsstadt Tübingen (2010).

<sup>3</sup> Gemeinsame Fachtagung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen am 09. März 2010. Streitberger, Bernd 2010 sowie Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2007): Wohnungsbauprogramm 2015.

<sup>4</sup> Gemeinsame Fachtagung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen am 09. März 2010: Pohl, Gernot 2010 sowie Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck (2010).

## **2. \_\_ Vorgehensweise**

An dem Prozess zur Erarbeitung des Wohnbaulandkonzepts wurde unter Einbeziehung verschiedener Fachabteilungen gearbeitet. Auch die Fraktionen des Rates der Stadt Bergisch Gladbach wurden im zuständigen Ausschuss sowie im Rahmen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, in dem alle Fraktionen des Stadtrats vertreten sind, regelmäßig eingebunden. Durch die systematische Analyse zur Ermittlung geeigneter Wohnbaulandflächen wird den Ansprüchen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht. Der Erarbeitungsprozess, die Beteiligung der Akteure sowie die methodische Vorgehensweise werden im Weiteren erläutert.

### **2.1 \_\_ Ablauf**

Das Projekt Wohnbaulandkonzept beziehungsweise die Vorarbeiten dazu haben bereits im Jahr 2006 begonnen. Zurückzuführen ist das Projekt auf den Baulandbeschluss von März 2005. Seit Beginn des Projekts wurden im Zuge des Konzepts folgende Aufgaben durchgeführt:

März 2005	Verabschiedung des Baulandbeschlusses, unter anderem Auftrag zur Schaffung von Grundlagen zur verstärkten Steuerung der Wohnbaulandentwicklung in Bergisch Gladbach (Drucksache 102/2005)
2006/2007	Erste Erhebungen von Wohnbaulandpotenzialflächen und Erfassung im Geographischen Informationssystem (GIS)
März/April 2007	Erste Bewertung der Potenzialflächen nach Umweltkriterien
Ende 2007/2008	Entwicklung einer Bewertungsmethodik (Kriterienkatalog, Eignungstest, Prioritätensetzung Wohnplätze); Erstellung einer vorläufigen Wohnbaulandbedarfsprognose; Recherchearbeiten, Aufbereitung des Datenbestands; Zusammenführung und Aufbereitung vorhandener Datengrundlagen im GIS (Einwohnerdateien, Schutzflächen, Infrastruktur etc.); Überführung der Daten in eine einheitliche Datenstruktur; Bericht zum Stand des Wohnbaulandkonzepts (Drucksache 47/2008)
März/April 2009	Überarbeitung der erfassten Wohnbaulandpotenzialflächen
April 2009	Einbeziehung verschiedener Fachaufgaben für die Ermittlung weiterer Datengrundlagen
Mai 2009 bis Juli 2010	Bearbeitung der Datengrundlagen und Durchführung räumlicher Analysen (Eignungstest, Strukturanalyse)

November 2009	Vorstellung der vorläufigen Ergebnisse des Wohnbaulandkonzepts im Arbeitskreis Stadtentwicklung im Zusammenhang mit dem Handlungsprogramm für das Nachhaltige kommunale Flächenmanagement <sup>5</sup>
Juni 2010	Vorstellung des Wohnbaulandkonzepts und Einvernehmen über die Grundzüge/Ziele im Arbeitskreis Stadtentwicklung
Juli/August 2010	Verwaltungsinterne Abstimmung und Erstellung eines Berichtsentwurfes
September 2010	Einbringung des Konzepts in die politische Beratung (DS 0454/2010)
September 2010 bis	
Mai 2011	Beratung des Konzepts in den Fraktionen und im Ausschuss
01. März 2011	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, demografischer Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann: - Änderungs-/Prüfantrag der Fraktionen von CDU und FDP (Drucksache 0069/2011); - Mündlicher Prüfauftrag der SPD-Fraktion; - Auftrag an die Verwaltung, zusätzlich die Flächen für die formellen Anträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW vorliegen, ergänzt um die Anträge der Fraktionen und informelle Bürgeranfragen, in die Analyse mit aufzunehmen
05. Mai 2011	Beschluss der Wohnbaulandpotenzialanalyse als Wohnbaulandkonzept (Drucksache 0454/2010, Drucksache 0069/2011 und Drucksache 0191/2011) im Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann

## 2.2 Akteursbeteiligung

Aufgrund der Vielzahl der in dem Konzept behandelten Fragestellungen erfolgte die Erarbeitung in Zusammenarbeit mit mehreren Fachaufgaben (Abb. 1). Durch die Einbeziehung verschiedener Fachbereiche kann gewährleistet werden, dass alle relevanten Aspekte der räumlichen Planung berücksichtigt werden.

<sup>5</sup> Das 2008 und 2009 in Bergisch Gladbach durchgeführte Projekt wurde vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW gefördert, Projektträger war die Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V.

Einbezogen wurden darüber hinaus die in Bergisch Gladbach vertretenden Verkehrsunternehmen, die Kraftverkehr Wupper-Sieg AG und die Regionalverkehr Köln GmbH.

Die Steuerungsgruppe zum „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement“, bestehend aus Vertretern aller Fraktionen des Stadtrates, Vertretern des Rheinisch-Bergischen Kreises, Akteuren aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie Naturschutzverbänden, wirkte ebenfalls an dem Wohnbaulandkonzept mit. Das im Rahmen des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ erarbeitete Handlungsprogramm bietet neben dem Baulandbeschluss von 2005 den übergeordneten Ziel- und Handlungsrahmen für das Wohnbaulandkonzept. Die Leitziele, die nach geordneten Ziele und Teilziele des Handlungsprogramms sowie die Maßnahmen geben den Rahmen für die Untersuchung (siehe Kapitel 1).

Eine querschnittsorientierte Zusammenarbeit in der Verwaltung wird durch die Arbeitsgruppe Baulandmanagement gewährleistet, die aus dem FB 6-61 Stadtplanung, dem FB 6-62 Vermessung und der Stabsstelle II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung besteht, und in Zukunft durch den FB 8-23 Grundstücksverkehr ergänzt wird.



Abb. 1 \_ Einbezogene Fachbereiche

Quelle: eigene Darstellung

## 2.3 \_\_\_ Vorgehensweise der Untersuchung

Zur Ermittlung prioritärer Wohnbaulandflächen werden verschiedene Analyseschritte durchgeführt (Abb. 2). In der Strukturanalyse werden unterschiedliche strukturelle Daten wie die Bevölkerungsstruktur und Indikatoren zur Nachfrage von Wohnbauland untersucht, mit dem Ziel auf Stadtteilebene unterschiedliche Entwicklungen in Bergisch Gladbach zu identifizieren und diese in Entwicklungstypen zusammenzufassen. Der Eignungstest dient zur Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen. Diese erfolgt anhand der Analyse verschiedener Indikatoren

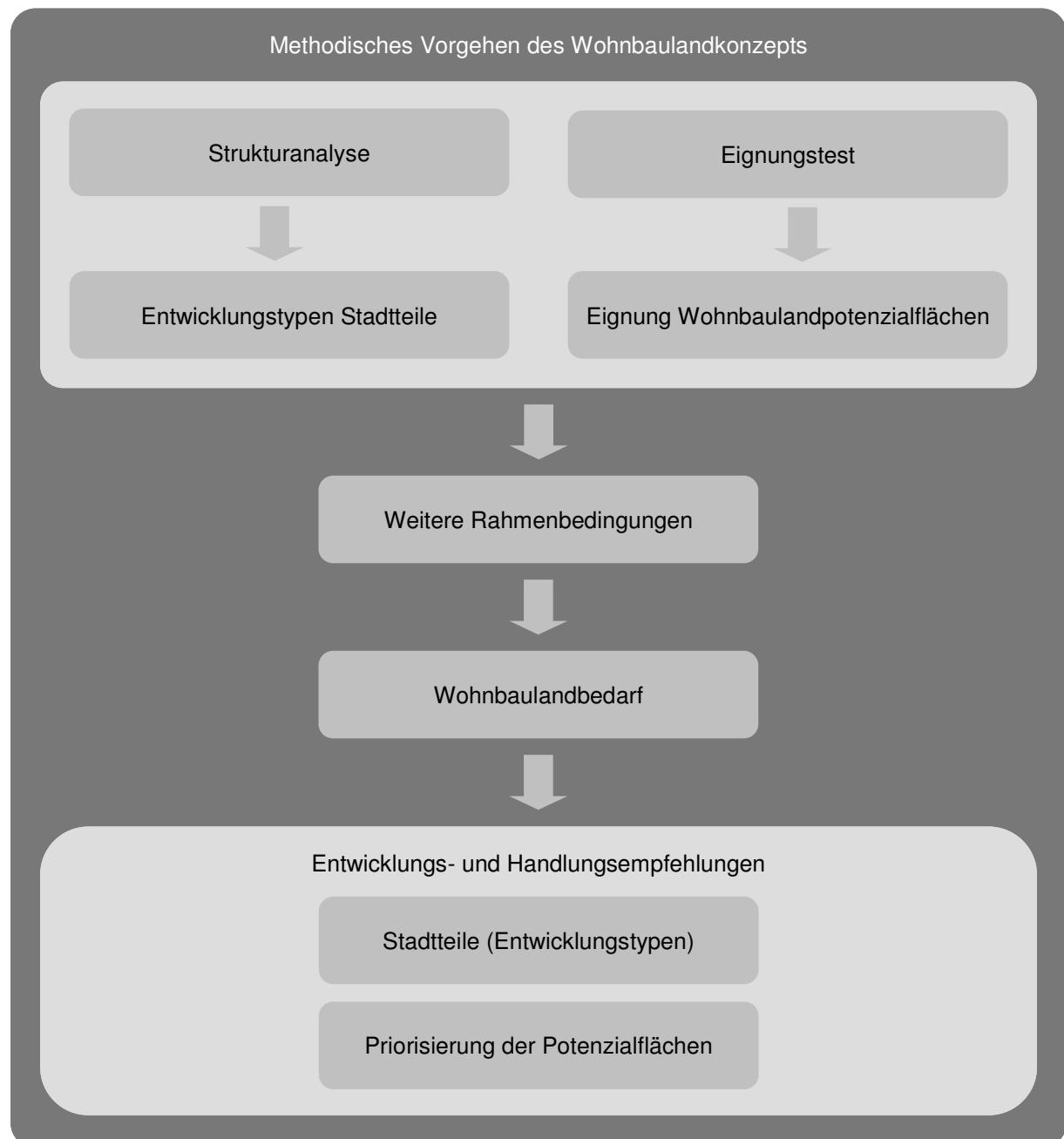


Abb. 2 \_ Methodisches Vorgehen des Wohnbaulandkonzepts

Quelle: Eigene Darstellung

wie beispielsweise der Lage der Wohnbaulandpotenzialflächen zu sozialen Infrastrukturen, die ökologische Wertigkeit der Flächen oder der Erschließungsaufwand. Die abschließend dargestellten weiteren Rahmenbedingungen umfassen Fragen der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der Auslastung sozialer Infrastrukturen zur vertiefenden Analyse der Stadtteile beziehungsweise der Entwicklungstypen.

Die unterschiedlichen Ergebnisse der einzelnen Analyseschritte werden anschließend unter Beachtung des Wohnbaulandbedarfs zusammengeführt. Es werden zum einen Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen für die Entwicklungstypen auf Ebene der Stadtteile benannt, zum anderen erfolgen Realisierungsempfehlungen zur Priorisierung der Wohnbau- ländentwicklung. Diese Priorisierung gibt Hinweise dazu, in welchem Zeitraum welche Flä- chen entwickelt werden sollten.

### **3. \_\_Wohnbau landpotenzialflächen**

Grundlage für die Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen bildet die Gesamterhebung der potenziellen Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Erste Erhebungen und Bewertungen fanden in den Jahren 2006/2007 statt. Die Erfassung der Wohnbau landpotenzialflächen wurde im Frühjahr 2009 auf Grundlage der Luftbilder aus dem Jahr 2008 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktualisiert und ergänzt.

Bei der Erhebung wurden alle Flächen aufgenommen, die prinzipiell aus siedlungsstruktureller Sicht für Wohnen geeignet erscheinen. Inwieweit sich die erhobenen Flächen tatsächlich für eine Wohnbebauung eignen, war bei der Erhebung irrelevant. Die grundsätzliche Eignung erfolgt in einem späteren Arbeitsschritt durch die Bewertung verschiedener Indikatoren (siehe Kapitel 6). Bei der Erhebung wurde keine Vorauswahl an Flächen getroffen, um diese möglichst transparent zu halten.



Abb. 3 \_ Ausschnitt aus dem Wohnbau landkataster mit Baulücken

Quelle: Wohnbau landkataster Stadt Bergisch Gladbach; Kartengrundlage: DGK 5

#### **3.1 \_\_ Typisierung des Wohnbauflächen-potenzials**

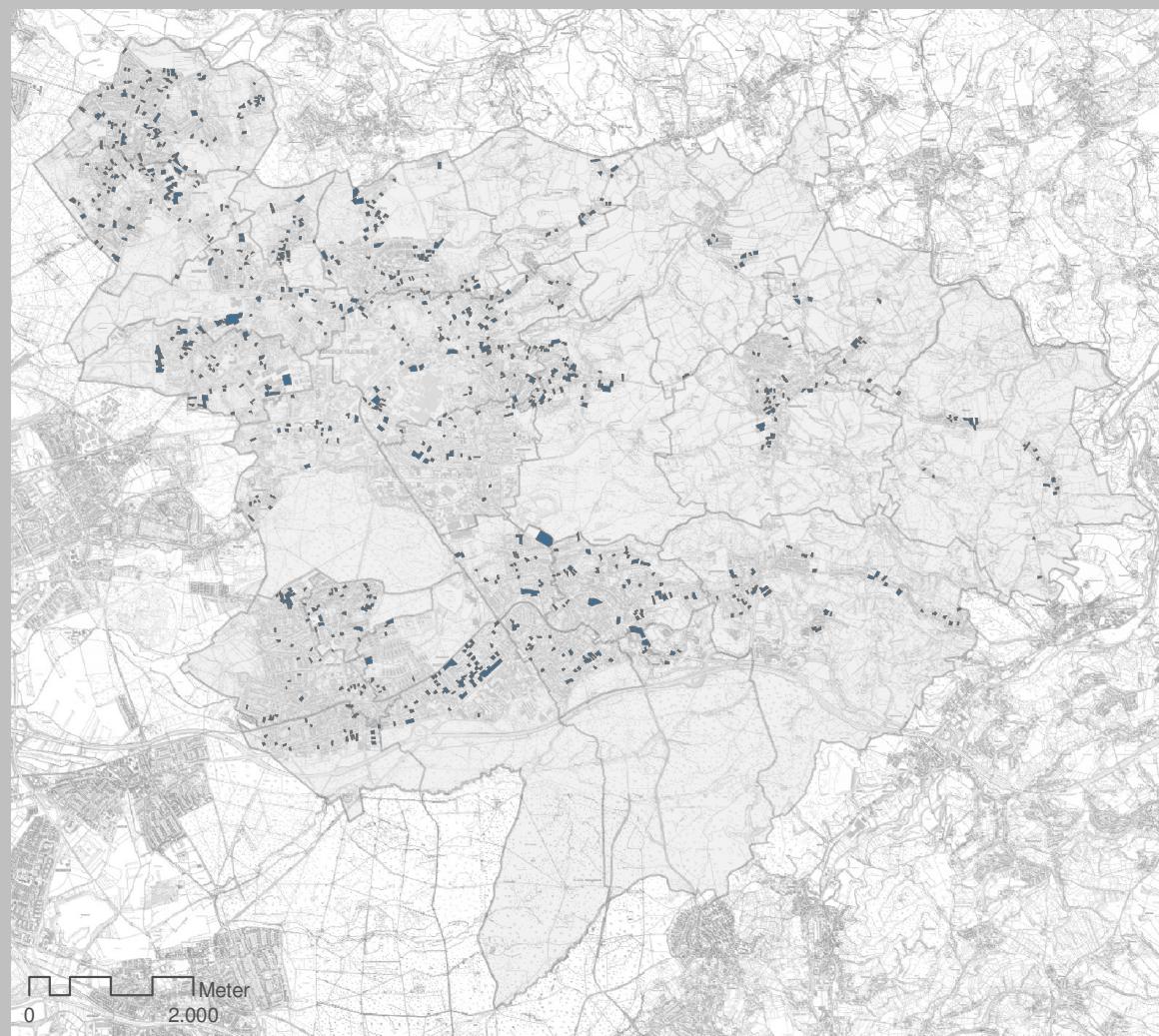
Die erhobenen Wohnbau landpotenzialflächen wurden im Rahmen der Erfassung zunächst in drei Typen unterteilt. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen in ihrer Flächengröße, ihrer Lage sowie den rechtlichen Voraussetzungen. Diese Typisierung erfolgte auf Grundlage einer Ersteinschätzung zur besseren Handhabbarkeit der zahlreichen Flächen. Die Zuordnung der Flächen – etwa zum Typ Baulücke – wird im Zuge der Priorisierung der Flächen korrigiert und weiter differenziert<sup>6</sup>.



Abb. 4\_ Beispiel für eine Baulücke

Quelle: eigene Aufnahme

<sup>6</sup> Die hier unter dem Typ Baulücke gefassten Flächen entsprechen daher nicht notwendigerweise der Kategorie Baulücke, die in der späteren Priorisierung aufgeführt werden, weshalb auch die Zahlen nach Anzahl und Flächengrößen abweichen.



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaukatasterpotenzialanalyse

Wohnbaukataster \_ Baulücken

Wohnbaukataster  
■ Baulücke

Datengrundlage:  
Stadt Bergisch Gladbach  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 5 \_ Wohnbaukataster \_ Baulücken im Stadtgebiet Bergisch Gladbach

Quelle: eigene Erhebung

### 3.1.1 \_\_ Typ Baulücke

Der Typ Baulücke umfasst Baulücken (Abb. 3 und Abb. 4), auf denen in der Regel nach den §§ 30 oder 34 Baugesetzbuch Baurecht besteht. Nach einem entsprechenden Bauantrag kann auf diesen Flächen überwiegend eine sofortige Bebauung erfolgen. Es fallen allenfalls geringfügige Bodenordnungsmaßnahmen an.



Abb. 6 \_ Beispiel für eine Fläche „Lage im Siedlungsbereich“ im Luftbild

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten, Vermessung- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis

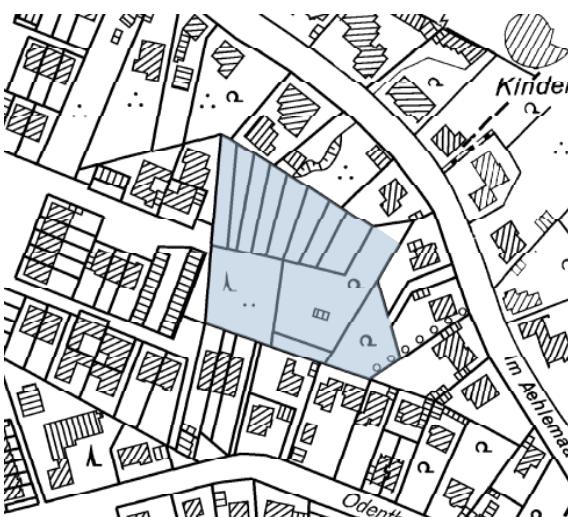


Abb. 7 \_ Ausschnitt aus dem Wohnbaulandkataster mit einer im Siedlungsbereich gelegenen Fläche

Quelle: Wohnbaulandkataster Stadt Bergisch Gladbach; Kartengrundlage: DGK 5

Von der Baulücke unterscheiden sie sich zumeist auch durch ihre Größe. Die äußere Erschließung ist in der Regel vorhanden, jedoch sind in den meisten Fällen bodenordnerische Maßnahmen und eine innere Erschließung erforderlich. Außerdem ist Baurecht zu schaffen.

Im Einzelnen sind dies:

- ein oder mehrere Grundstücke in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet, deren Erschließung gesichert ist. Die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.
- Baugebiete beziehungsweise ein oder mehrere Grundstücke in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch. Ausgenommen sind davon Baugebiete, in denen davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan nicht in seiner bestehenden Form realisiert wird.
- geringfügig bebaute Grundstücke, die weitere überbaubare Grundstücksflächen aufweisen. Hierzu zählen auch übergroße Grundstücke im Innenbereich mit weiteren Baumöglichkeiten, sofern sie nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind.

### 3.1.2 \_\_ Typ Lage im Siedlungsbereich

Bei den zu Typ „Lage im Siedlungsbereich“ zählenden Flächen handelt es sich in der Regel um mehrere zusammenhängende Grundstücke im Innenbereich, die sich im Zusammenhang bebauter Ortslagen befinden und nach einer vorläufigen Einschätzung nicht nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind (Abb. 6 und Abb. 7).

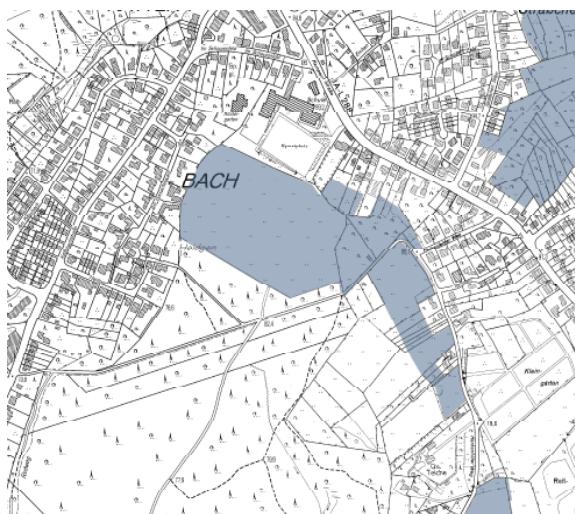


Abb. 8 \_ Ausschnitt aus dem Wohnbaukataster mit einer Fläche am Ortsrand

Quelle: Wohnbaukataster Stadt Bergisch Gladbach; Kartengrundlage: DGK 5



Abb. 9 \_ Beispiel für eine Fläche „Lage am Ortsrand“

Quelle: eigene Aufnahme

	Anzahl	Hektar
Baulücke	860	114
Lage im Siedlungsbereich	95	109
Lage am Ortsrand	74	213
Gesamt	1.029	436

Tab. 1 \_ Übersicht der Wohnbaukatasterflächen nach Typen

Quelle: eigene Erhebung

Meistens sind die Flächen im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.1.3 \_\_ Typ Lage am Ortsrand

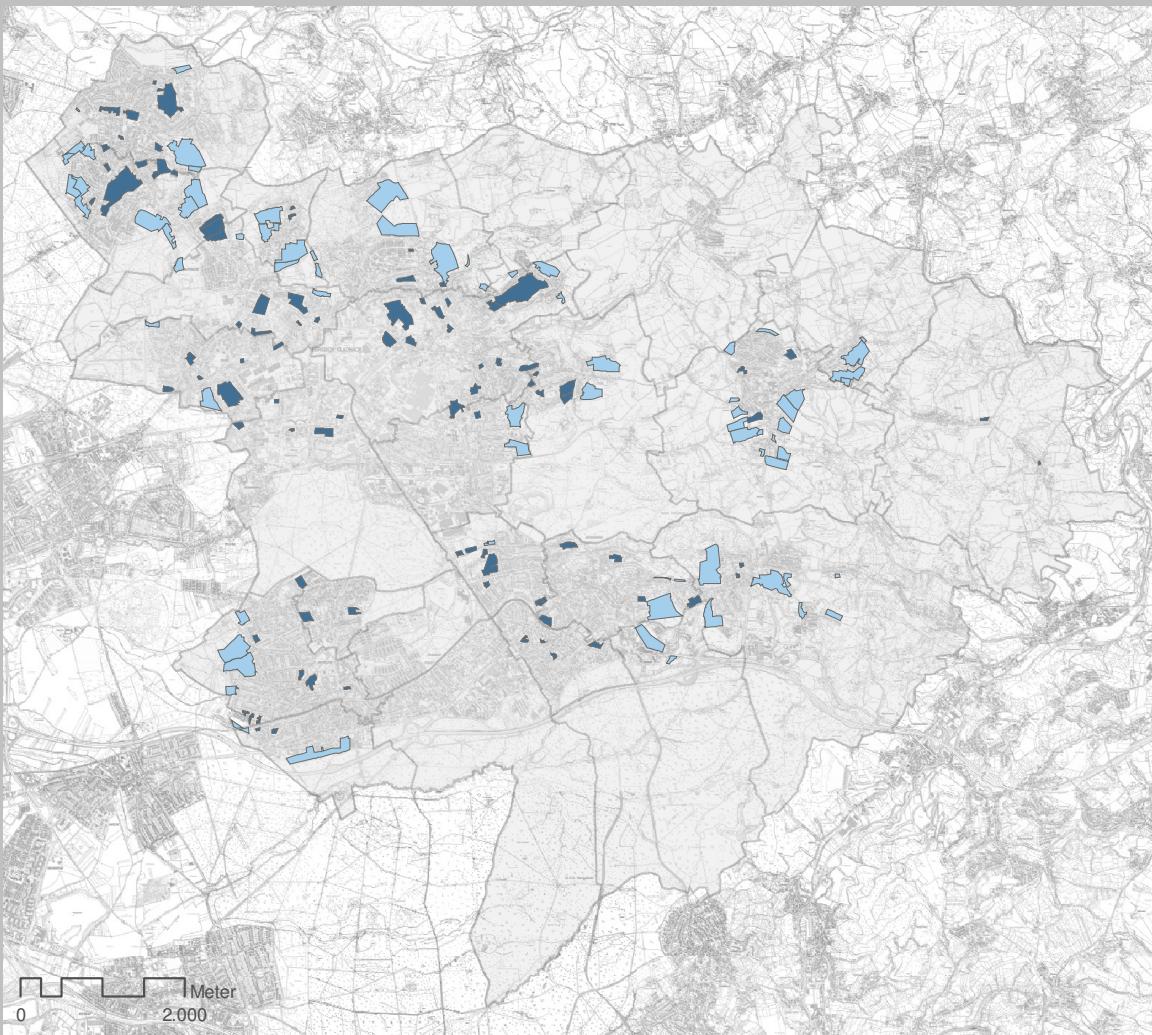
Bei dem Typ „Lage am Ortsrand“ handelt es sich zumeist um größere Flächen an den Rändern von Siedlungsbereichen, für die in jedem Fall Baurecht geschaffen werden muss (Abb. 8 und Abb. 9). Die äußere Erschließung ist in der Regel vorhanden, jedoch sind bodenordnerische Maßnahmen und eine innere Erschließung erforderlich. Bei der Entwicklung dieser Flächen sind technische Infrastrukturmaßnahmen unerlässlich, eventuell ist ein Ausbau der sozialen Infrastruktur (beispielsweise Kindertagesstätten) notwendig. Zum Teil sind die Flächen im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

## 3.2 \_\_ Wohnbauflächenpotenziale

Im gesamten Stadtgebiet wurden im Zuge der Untersuchung nahezu 1.030 Flächen mit insgesamt rund 436 Hektar erfasst (Tab. 1).<sup>7</sup> Diese Größenordnung liegt erheblich über dem langfristigen Bedarf.

Die rund 114 Hektar Baulücken bieten ein Potenzial, das für eine verstärkte Innenentwicklung genutzt werden kann. Eine aktive Mobilisierung dieser Flächen könnte einen erheblichen Teil der Baulandnachfrage abdecken, ohne einen zusätzlichen Erschließungsaufwand, bodenordnerische Maßnahmen oder den Ausbau der sozialen Infrastrukturen.

<sup>7</sup> Hinzu kommen rund acht Hektar an zusätzlichen Flächen, für die informelle Baugesuche oder formale Anträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW gestellt wurden sowie Flächen aus Anträgen der Fraktionen. Diese wurden im Frühjahr 2011 auf Antrag der Fraktionen ebenfalls nach den gleichen Kriterien untersucht. Sie werden allerdings nicht in den statistischen Analysen der Kapitel 3 bis 6.1 erfasst.



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ WohnbauLandpotenzialanalyse

WohnbauLandkataster \_ Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand

WohnbauLandkataster  
■ Lage im Siedlungsbereich  
□ Lage am Ortsrand

Datengrundlage:  
Stadt Bergisch Gladbach  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 10 \_ WohnbauLandkataster \_ Flächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand im Stadtgebiet Bergisch Gladbach

Quelle: eigene Erhebung

	Anzahl der Flächen				Flächen in Hektar			
	Siedlungs- bereich		Ortsrand	Summe	Siedlungs- bereich		Ortsrand	Summe
	Baulücke				Baulücke			
1 Stat. Bezirk 1	253	32	22	307	34,1	49,2	64,4	147,7
2 Stat. Bezirk 2	198	24	12	234	23,3	33,6	40,5	97,5
3 Stat. Bezirk 3	64	4	2	70	8,9	3,8	8,8	21,5
4 Stat. Bezirk 4	72	5	18	95	7,8	3,1	36,1	47,0
5 Stat. Bezirk 5	141	18	13	172	21,7	12,7	38,4	72,7
6 Stat. Bezirk 6	132	12	7	151	17,8	7,1	25,0	50,0
99 Stadt gesamt	860	95	74	1029	113,6	109,5	213,2	436,3

Tab. 2 \_ Übersicht der Wohnbau Landpotenzialflächen nach statistischen Bezirken

Quelle: eigene Erhebung

Die Ursachen dafür, dass ein Großteil der Baulücken nicht bebaut ist, liegen häufig in einem fehlenden Verkaufsinteresse der Eigentümer und in einer privaten Bevorratung. Darüber hinaus behindern oftmals auch Erbgemeinschaften eine Bebauung. Hierzu sind jedoch genauere Untersuchungen erforderlich. Es ist beabsichtigt, diese Flächenpotenziale künftig verstärkt zu mobilisieren.

Die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen im Innenbereich umfassen rund 109 Hektar. Die Nutzung von integrierten Flächen führt in den Ortsteilen zu einer stärkeren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastrukturen. Eine behutsame Innenentwicklung kann zu einer Qualitätssteigerung der Wohnquartiere beitragen. Gleichzeitig bedeutet eine Aktivierung von Flächen im Innenbereich, dass im Außenbereich weniger Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen, um zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dadurch sind weniger Infrastrukturmaßnahmen im Außenbereich notwendig, und dieser steht weiterhin für Natur und Landschaft sowie zur Erholung zur Verfügung.

Differenziert nach den statistischen Bezirken verfügt der Bezirk 1 sowohl mengen- als auch flächenmäßig über das größte Flächenpotenzial, gefolgt von den Bezirken 2 und 5 (Tab. 2).

Die differenzierte Betrachtung auf Ebene der Wohnplätze zeigt, dass die Stadtteile Schildgen, Hand und Stadtmitte flächenmäßig den größten Anteil an Baulücken aufweisen (Tab. 3). Der Großteil der integrierten, größeren Flächen („Lage im Siedlungsbereich“) liegt im Stadtteil Stadtmitte. Der Stadtteil Hebborn weist im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen den höchsten Anteil an Flächen am Ortsrand auf, gefolgt von Katterbach und Herkenrath. Insgesamt über 35 Hektar Flächenpotenziale bieten die Stadtteile Katterbach, Stadtmitte und Hebborn.

Stadtteile	Anzahl der Flächen				Flächen in Hektar			
	Baulücke	Siedlungs- bereich	Ortsrand	Summe	Baulücke	Siedlungs- bereich	Ortsrand	Summe
11 Schildgen	86	8	5	99	9,92	10,66	13,36	33,93
12 Katterbach	63	9	8	80	7,43	20,84	27,37	55,63
13 Nußbaum	21	2	4	27	2,40	0,42	16,05	18,87
14 Paffrath	32	7	3	42	6,10	9,30	3,09	18,49
15 Hand	51	6	2	59	8,27	7,99	4,50	20,76
21 Stadtmitte	90	14	3	107	10,53	26,66	4,28	41,47
22 Hebborn	59	3	7	69	7,54	1,58	28,81	37,93
23 Heidkamp	25	2	2	29	3,08	2,36	7,40	12,84
24 Gronau	24	5	0	29	2,19	3,03	0,00	5,22
31 Romaney	13	0	0	13	1,82	0,00	0,00	1,82
32 Herrenstrunden	9	0	0	9	1,22	0,00	0,00	1,22
33 Sand	42	4	2	48	5,89	3,77	8,80	18,46
41 Herkenrath	37	3	15	55	3,67	2,69	26,49	32,86
42 Asselborn	13	0	3	16	1,78	0,00	9,61	11,40
43 Bärbroich	22	2	0	24	2,29	0,41	0,00	2,70
51 Lückerath	23	6	1	30	5,12	5,71	0,50	11,32
52 Bensberg	42	5	3	50	6,46	4,93	8,86	20,26
53 Bockenberg	10	0	2	12	1,92	0,00	5,37	7,29
54 Kaule	25	5	0	30	3,16	1,60	0,00	4,76
55 Moitzfeld	41	2	7	50	5,02	0,42	23,68	29,12
61 Refrath	35	8	4	47	3,97	4,52	16,65	25,14
62 Alt-Refrath	23	2	0	25	2,72	2,12	0,00	4,83
63 Kippekausen	9	0	0	9	1,32	0,00	0,00	1,32
64 Frankenforst	43	0	0	43	7,90	0,00	0,00	7,90
65 Lustheide	22	2	3	27	1,91	0,47	8,40	10,78
99 Stadt gesamt	860	95	74	1029	113,62	109,48	213,22	436,32

Tab. 3 \_ Übersicht der Wohnbau landpotenzialflächen nach Stadtteilen

Quelle: eigene Berechnung

#### 4. \_\_Wohnbaulandbedarf

Grundvoraussetzung für eine mittel- bis langfristige Baulandstrategie ist die Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs. Der Baulandbedarf hängt in erste Linie von der weiteren Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushalte sowie der künftigen Wohnflächen-nachfrage ab. In Bergisch Gladbach ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung wie in den meisten anderen Regionen im Bundesgebiet eher rückläufig. Schon seit vielen Jahren ist die noch weitgehend stabile Entwicklung in der Stadt auf die überdurchschnittlich positiven Wanderungssalden zurückzuführen. Der demografische Wandel macht sich dabei auch in Bergisch Gladbach bemerkbar. Es wächst nicht nur der Anteil der Senioren, auch der Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter verringert sich immer weiter, pro Frau werden immer weniger Kinder geboren. Insofern wird die weitere Bevölkerungsentwicklung zunehmend vom Umfang der künftigen Zuwanderungsgewinne abhängen.

Je nach Annahme, wie stark in Zukunft die natürliche Entwicklung durch Wanderungsgewinne kompensiert werden kann, fallen daher auch die vorliegenden Bevölkerungsprognosen für die Stadt Bergisch Gladbach aus (Abb. 11). Während das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW)<sup>8</sup> auf Grundlage der nichtamtlichen Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2025 in der Variante mit Wanderungen einen nur unwesentlichen Rückgang der Bevölkerung um 0,1 Prozent beziehungsweise von 110.552 auf 110.411 Einwohner berechnet, prognostiziert das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwick-

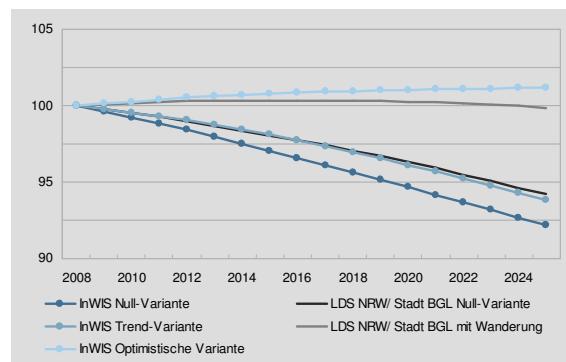


Abb. 11 \_ Bevölkerungsprognosen für Bergisch Gladbach bis 2025 im Vergleich [Index 2008 = 100; Angaben in Prozent]

Quelle: LDS NRW auf Basis der Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, InWIS F & B GmbH auf Basis der Daten IT.NRW; eigene Berechnung

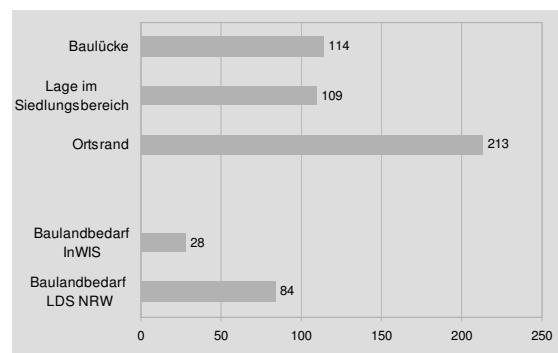


Abb. 12 \_ Wohnbaulandbedarf und Wohnbaulandpotenzial im Vergleich [Angaben in Hektar]

Quelle: eigene Darstellung

<sup>8</sup> Das ehemalige Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) wurde zum 1.1.2009 mit den Gemeinsamen Gebietsrechenzentren (GGRZ) Hagen, Köln und Münster zusammengelegt und heißt seither Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

	Einheit	LDS NRW Wanderung	InWIS Trend-Variante
Entwicklung Haushaltsgröße	[%/Jahr]	0,997	0,997
Ersatzbedarf	[%/Jahr]	0,1	0,1
Haushaltsveränderung	[WE]	2.941	-139
Ersatzbedarf Summe	[WE]	939	1.409
strukturelle Reserve	[WE]	52	52
Wohnungsneubedarf	[WE]	3.932	1.322
Bedarf Bruttogeschossfläche	[qm]	446.772	150.189
Bedarf BGF EZFH	GFZ 0,6	268.063	90.113
Bedarf BGF MFH	GFZ 0,8	178.709	60.076
Nettobauland EZFH	[ha]	45	15
Nettobauland MFH	[ha]	22	8
Nettobaulandbedarf gesamt	[ha]	67	23
Bruttobaulandbedarf	[ha]	84	28 <i>Bedarfskorridor</i>
Wohneinheiten/Jahr	[WE/ Jahr]	281	94
Hektar/Jahr	[ha/Jahr]	5,98	2,01

Tab. 4 \_ Hochrechnung des Wohnbaulandbedarfs bis 2025

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen LDS NRW/Stadt Bergisch Gladbach, InWIS F & B GmbH

lung, Forschung und Beratung GmbH (InWIS)<sup>9</sup> in seiner Trendvariante bis 2025 eine Abnahme um 6,2 Prozent beziehungsweise von 105.829 auf 99.313 Einwohner gegenüber dem Ausgangsjahr. Basis bilden hier die amtlichen Einwohnerzahlen. Vertiefend werden die Bevölkerungsprognosen in Kapitel 5.3.1 beschrieben.

Angesichts der schwierigen Kalkulierbarkeit der Wanderungen wird bei einer Hochrechnung des künftigen Baulandbedarfs die Bandbreite der Bevölkerungsprognosen berücksichtigt. Herangezogen werden die LDS NRW Variante mit Wanderungen sowie die InWIS Trend-Variante. Da sowohl die Entwicklung der Haushaltsgrößen als auch die Wohnflächennachfrage bereits seit Jahren nur noch geringfügig, aber konstant anwachsen, können diese Annahmen aus den letzten zehn Jahren für eine Bedarfshochrechnung fortgeschrieben werden. In den Berechnungen wird zudem angenommen, dass auch in Zukunft in Bergisch Gladbach Wohnungen in einem konstanten Verhältnis in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern von 60 zu 40 Prozent gebaut werden.<sup>10</sup>

Je nach Bevölkerungsprognose kann bis 2025 ein Neubaubedarf von rund 1.300 bis 3.900 Wohneinheiten berechnet werden, was zu einem Bruttowohnbaulandbedarf von minimal 28 beziehungsweise maximal 84 Hektar führt (Tab. 4). Das heißt, dass trotz abnehmender Bevölkerung dennoch ein zusätzlicher Baulandbedarf besteht. Die stark abweichenden Zahlen belegen jedoch die große Abhängigkeit von den regionalen Rahmenbedingungen (wirtschaftliche und Bevölkerungsentwicklung in der Region). Zudem verdeutlichen sie, wie stark die

<sup>9</sup> InWIS F & B GmbH 2009.

<sup>10</sup> Berechnung auf Basis der durchschnittlichen Fertigstellungen 1999 bis 2008 (Baufertigstellungsstatistik LDS NRW).

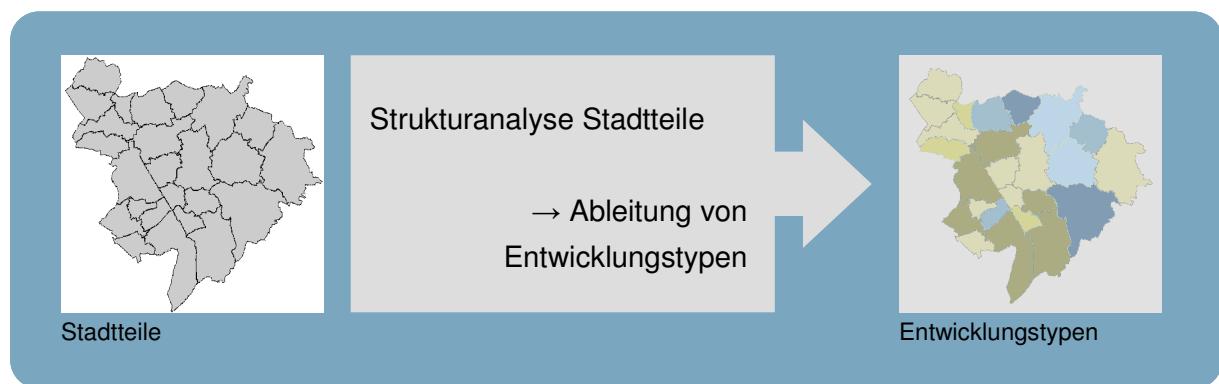
künftige Nachfrage in Bergisch Gladbach von den vor allem regionalen Wanderungen abhängig ist. Eine zu starke Orientierung der künftigen Baulandausweisung am unteren Wert könnte bei einer günstigeren Bevölkerungsentwicklung zu erheblichen Engpässen führen. Bei einer zu optimistischen Prognose besteht jedoch wiederum die Gefahr, dass ausgewiesene und eventuell schon erschlossene Neubaugebiete nicht ausreichend nachgefragt werden. Dies könnte nicht nur eine Zersiedelung, sondern auch eine Unterauslastung öffentlicher Infrastrukturen zur Folge haben.

Beim Vergleich des Baulandbedarfs mit den vorhandenen Wohnbau Landpotenzialen könnte rein rechnerisch sogar der optimistische Bedarfswert in Höhe von 84 Hektar vollständig durch Baulücken abgedeckt werden, die ein Flächenpotenzial von circa 114 Hektar bieten (Abb. 12). Es wird deutlich, dass mit einem Wohnbauflächenpotenzial von rund 436 Hektar eine erhebliche Überkapazität an Wohnflächen besteht. Die Untersuchung muss daher Grundlagen schaffen, um eine Prioritätensetzung bei der Entwicklung der Wohnbau Landflächen zu ermöglichen.

## 5. \_\_Analyse auf Ebene der Stadtteile

Die Entwicklung in den Stadtteilen in Bergisch Gladbach ist sehr vielfältig. So sind sowohl in der Siedlungs- und Einwohnerstruktur, der Wohnraumnachfrage als auch in der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur zum Teil erhebliche Unterschiede festzustellen. Die ungleiche Entwicklung wirkt sich auch entsprechend unterschiedlich auf die bisherige und die künftige Nachfrage nach Wohnbauland aus. Die nachfolgende Strukturanalyse auf Ebene der Stadtteile, die daraus abgeleiteten Entwicklungstypen sowie weitere Rahmenbedingungen wie die generelle Einwohnerentwicklung und Auslastung der sozialen Infrastrukturen bilden die Grundlage für eine räumliche Priorisierung der Baulandentwicklung im Stadtgebiet.

Um eine möglichst kleinräumige Betrachtung zu ermöglichen, werden die Stadtteile untersucht. Dabei werden mittels einer Clusteranalyse Entwicklungstypen abgeleitet, die im Hinblick auf die Entwicklung, Struktur und Nachfrage vergleichbare Muster und Veränderungsdynamiken aufweisen. In dieser Strukturanalyse werden Indikatoren zur Einwohnerentwicklung und Veränderungen der Altersstruktur, zu Wanderungen sowie Wohnbauaktivitäten und Wohnimmobilienverkäufen untersucht, um ein möglichst überschaubares Bild über



### Indikatoren

#### Relative Entwicklung Altersklassen

- \_ bis 6-Jährige
- \_ 6- bis 18-Jährige
- \_ 18- bis 65-Jährige
- \_ 65- bis 80-Jährige
- \_ über 80-Jährige

#### Wanderungen

- \_ Binnenwanderungsquote
  - \_ Außenwanderungsquote
  - \_ Wanderungsvolumen
- Bauaktivität, Immobilienverkäufe
- \_ Fertigstellungsrate Wohneinheiten
  - \_ Verkaufsrate Wohneinheiten

Jeweils Veränderung im Vergleich zur Gesamtstadt im Zeitraum 3 und 10 Jahre

Abb. 13 \_ Strukturanalyse auf Ebene der Stadtteile

Quelle: eigene Darstellung

die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken in den Stadtteilen zu erhalten (Abb. 13). Auf Grundlage der Entwicklungstypen können grundsätzliche Handlungsstrategien und erste Entwicklungsrioritäten auf Ebene der Stadtteile formuliert werden (siehe Kapitel 7).

Mit der relativen Betrachtung der Indikatoren auf Stadtteilebene im Bezug zur Gesamtstadt wird eine Vergleichbarkeit der Daten gewährleistet. Anhand der Veränderungen im Drei- und Zehnjahreszeitraum wird die mittel- und langfristige Entwicklung dargestellt. Auf dieser Basis können auch Einschätzungen für die künftige Entwicklung vorgenommen werden.

Auf Grundlage der Erkenntnisse zu den Entwicklungstypen werden in Kapitel 7 Handlungsempfehlungen für die Stadtteile abgeleitet. Für die Handlungsempfehlungen werden auch die im Kapitel 5.3 „weitere Rahmenbedingungen“ behandelten Bevölkerungsprognosen und die Auslastung der sozialen Infrastrukturen einbezogen. Die Auslastung der sozialen Infrastruktur im Bereich Kindergarten und Grundschule sind insofern von besonderer Bedeutung, da der Betrieb dieser Einrichtungen mit öffentlichen Mitteln verbunden ist und ihre Auslastung stark von den Einwohnern im Nahbereich abhängt.

## **5.1 Strukturanalyse**

Aufgabe der Strukturanalyse ist die Identifizierung von unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken und Nachfragemustern im Stadtgebiet auf Ebene der 25 Stadtteile. Hierbei werden ähnliche Strukturen und eine ähnliche Entwicklung zu einer handhabbaren Zahl von Typen zusammengefasst. Anhand einer überschaubaren Anzahl von Entwicklungstypen können generelle Handlungsstrategien für die Stadtteile abgeleitet werden. Im Hinblick auf die Bau- und Ländertwicklung ist insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen von Interesse.

Zunächst werden in den nachfolgenden Unterkapiteln die in der Strukturanalyse verwendeten Indikatoren beschrieben und im Hinblick die generellen Entwicklungstendenzen auf gesamtstädtischer Ebene sowie im Vergleich der Stadtteile betrachtet. Die Ergebnisse auf Stadtteilebene dienen als Grundlage für die Ableitung von Entwicklungstypen, die in Kapitel 5.2 dargestellt und erläutert werden.

Durch die Betrachtung der Immobilienverkäufe und der Fertigstellungen von Wohnungen kann die aktive Nachfrage nachvollzogen werden. Ebenso weist auch das Volumen von Wanderungsaktivitäten auf die Attraktivität eines Gebietes hin. Dabei werden die Wanderungsaktivitäten zwischen Binnen- und Außenwanderung unterschieden, um diejenigen Gebiete zu ermitteln, die für Zuwanderer besonders attraktiv sind. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung haben Neubürger einen besonderen Stellenwert, um dauerhaft die Einwohnerzahl in Bergisch Gladbach stabilisieren zu können. Darüber hinaus werden verschiedene Altersgruppen betrachtet, die Hinweise auf die Qualität und auch den Umfang der künftigen Nachfrage geben können. Insbesondere sind hier die Altersgruppen von Interesse, die soziale Infrastrukturen wie Kindergärten und Schulen nachfragen. Das sind vor allem Kinder und Jugendliche sowie Senioren. Stadtteile, in denen beispielsweise der Anteil der Senioren wächst, während gleichzeitig die jüngeren Altersgruppen abnehmen, sind anders zu behandeln als etwa Gebiete, in denen alle Altersgruppen Zuwächse verzeichnen.

Als Bezug wurde jeweils der Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung gewählt, um die Stadtteile trotz ihrer unterschiedlichen Größe und Einwohnerzahlen gegenüber stellen zu können (zum Beispiel die relative Einwohnerentwicklung der Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt sowie Quoten beziehungsweise Raten je 1.000 Einwohner). Dabei werden Gebiete mit unter- beziehungsweise überdurchschnittlicher Entwicklung gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung identifiziert. Die Betrachtungszeiträume sind die Zeitreihen 2007 bis 2009 sowie 2000 bis 2009. Dadurch werden sowohl mittel- als auch langfristige Trends berücksichtigt.

### **5.1.1 \_\_ Demografische Entwicklung**

#### **Generelle Entwicklungstendenzen \_ Gesamtstadt**

Die demografische Entwicklung der vergangenen zehn Jahre zeigt Veränderungen in der Einwohnerstruktur hinsichtlich der Gesamteinwohnerzahl und der Alterszusammensetzung in der Bevölkerung auf.

Von 2000 bis 2007 stieg die Einwohnerzahl in Bergisch Gladbach von rund 108.480 Einwohnern auf rund 110.390 Einwohner (Abb. 14). Seit 2007 gibt es allerdings einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl um knapp

450 Personen auf rund 109.940 Einwohner im Jahr 2009.

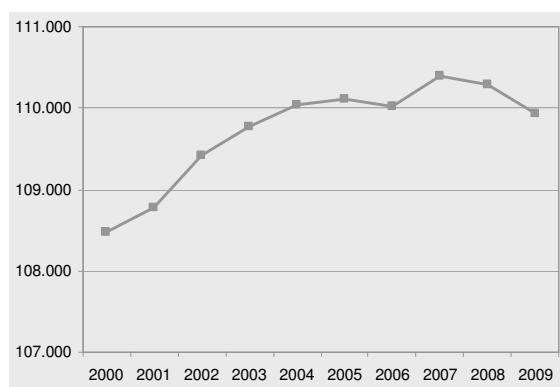


Abb. 14 \_ Einwohnerentwicklung 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach

Quelle: Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Darstellung

bleibt der Abstand zur Gesamtstadt in der Regel bei weniger als fünf Prozentpunkten. Die meisten Verluste hatte der Stadtteil Romaney zu verbuchen. Hier sank die Einwohnerzahl im Vergleich zu Bergisch Gladbach insgesamt auf 90,2 Prozent gegenüber 2000.

Im Vergleich war die Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2000 bis 2009 in zehn Stadtteilen positiver als in der Gesamtstadt (Abb. 15). Die meisten Einwohnergewinne verzeichneten die Stadtteile Hand und Nußbaum, deren Einwohnerzahl gegenüber der Gesamtstadt auf 115,4 beziehungsweise 111,7 Prozent gewachsen ist (Index Stadt Bergisch Gladbach 2000 = 100). Bei den 15 Stadtteilen, in denen die Entwicklung der Einwohner unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus geblieben ist,

Die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen verlief im gesamten Stadtgebiet in den letzten zehn Jahren sehr unterschiedlich. Vor allem die Gruppe der Senioren hat stark zugenommen. Die Altersgruppe der über 80-Jährigen ist seit dem Jahr 2000 in der Stadt um mehr als 41 Prozent angestiegen (Abb. 16). Im gleichen Zeitraum hat die Alterklasse der 65- bis 80-Jährigen um knapp 27 Prozent zugenommen. Dagegen ist der Anteil der 6- bis 18-Jährigen annähernd konstant geblieben, während sich die Altersgruppe der unter 6-Jährigen seit 2000 auf rund 88 Prozent und die Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen auf 94 Prozent reduziert haben.

### **Entwicklung nach Altersgruppen auf Ebene der Stadtteile \_ Grundlage für die Entwicklungstypen**

Für die Ableitung von Entwicklungstypen sind über die generellen Entwicklungstendenzen nähere Analysen zur Veränderung der Einwohnerstrukturen für die Stadtteile erforderlich. Die Stadtteile gewinnen oder verlieren nicht gleichmäßig Einwohner in den unterschiedlichen

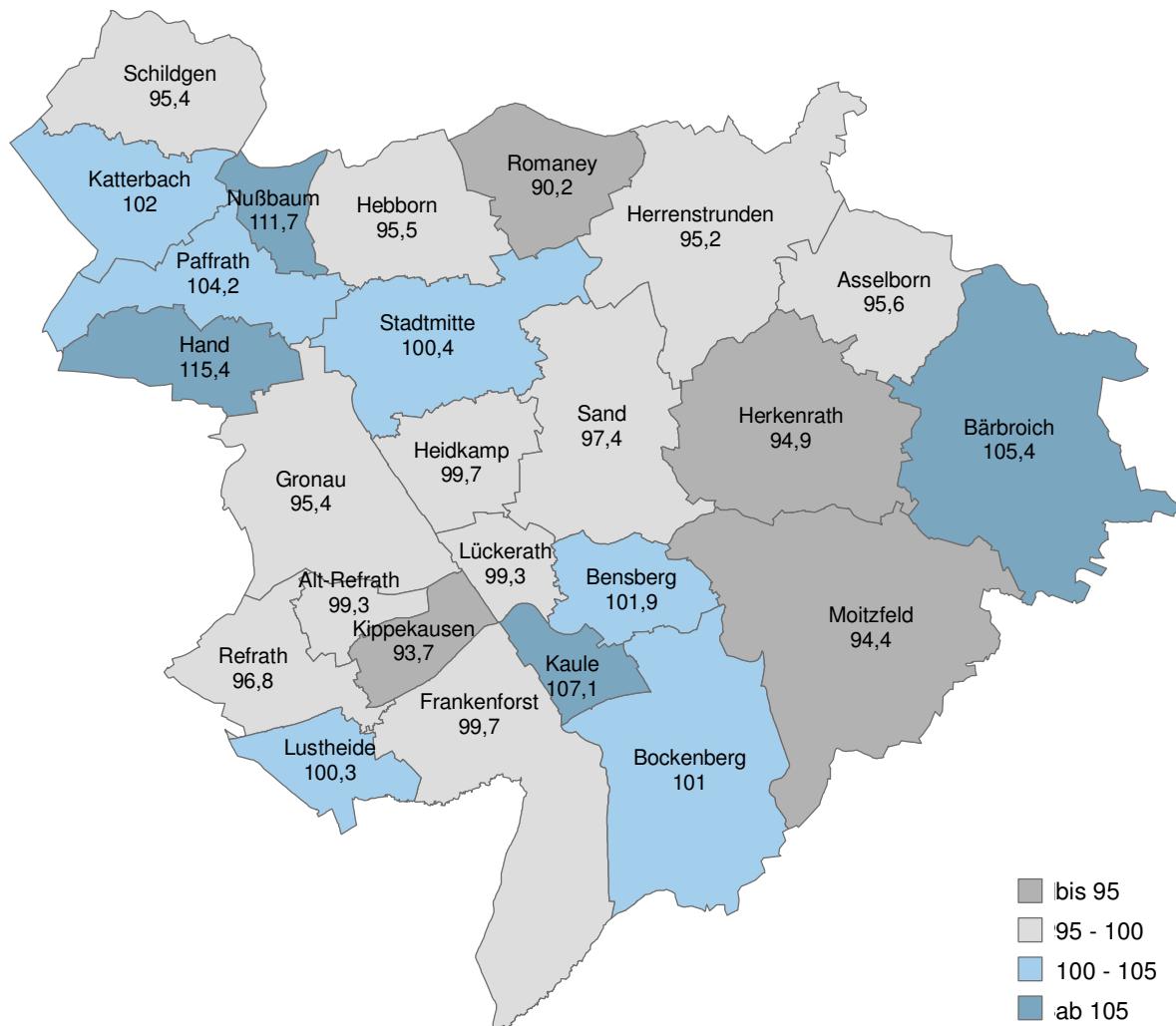


Abb. 15 \_ Relative Einwohnerentwicklung 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Index Bergisch Gladbach 2000 = 100; Angaben in Prozent]

Quelle: Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

Altersgruppen. Daher wird die relative Einwohnerentwicklung, also jeweils der Stadtteil im Vergleich zur Gesamtstadt, differenziert für die Altersgruppen untersucht. In den Darstellungen der Abb. 18 ist eine Gegenüberstellung der Betrachtungszeiträume der Jahre 2000 bis 2009 sowie der Jahre 2007 bis 2009 abgebildet.

In der Alterklasse der 0- bis 6 Jährigen wiesen im Zeitraum von zehn Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt vor allem die Stadtteile Hand, Bärbroich und Kaule eine sehr positive Entwicklung auf, die mehr als 40 Prozent über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Index Stadt Bergisch Gladbach 2000 = 0) lag. Hingegen entwickelten sich vor allem die ländlichen Stadtteile mit Ausnahme von Bärbroich besonders negativ. Die meisten Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt verloren die Stadtteile Romaney, Asselborn und Moitzfeld mit mehr als minus 20 Prozent. In den vergangenen drei Jahren hat sich die stark überdurchschnittliche Entwicklung in Bärbroich in eine unterdurchschnittliche umgekehrt. Eine besonders positive Entwicklung war erneut im Stadtteil Kaule zu verzeichnen, aber auch die Stadtteile Heidkamp, Bensberg und Alt-Refrath wiesen stark überdurchschnittliche Entwicklungen von mehr als zehn Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt auf.

Bei der Altersgruppe der 6- bis 18 Jährigen wies der Stadtteil Nußbaum mit 59 Prozent den größten Zuwachs in den vergangenen zehn Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt auf. Erneut war der Stadtteil Romaney – wie auch die überwiegende Anzahl der östlichen Stadtteile im Stadtgebiet – im gesamtstädtischen Vergleich mit rund minus 30,6 Prozent besonders stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl stadtweit in dieser Altersgruppe in den letzten zehn Jahren jedoch leicht an. Im Zeitraum von 2007 bis 2009 hat sich die stark überdurchschnittliche Entwicklung im Stadtteil Bärbroich auch in dieser Altersgruppe in eine unterdurchschnittliche umgekehrt.

Zwar waren in der Altersgruppe der 18- bis 65 Jährigen in den Stadtteilen weniger ausgeprägte Bevölkerungszunahmen oder -abnahmen zu verzeichnen. Insgesamt ging die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe in Bergisch Gladbach jedoch um knapp sechs Prozent zurück. Die meisten Verluste gab es im städtischen Vergleich erneut im Stadtteil Romaney (Rückgang um 14,4 Prozent). Die stärkste Zunahme wies der Stadtteil Hand mit einem Anstieg um 8,9 Prozent im gesamtstädtischen Vergleich auf. In den vergangenen drei Jahren hat sich der negative Trend im Vergleich zur Gesamtstadt vor allem im Stadtteil Herkenrath umgekehrt.

In der Altersgruppe 65 bis 80 Jahre verbuchten mit Ausnahme von Asselborn alle ländlichen Bereiche im Osten des Stadtgebietes sowie die Stadtteile Frankenforst und Bockenberg

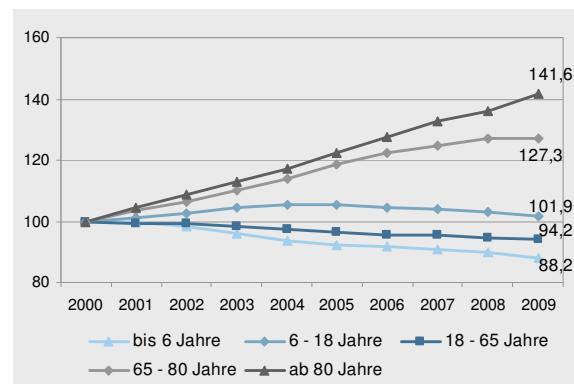
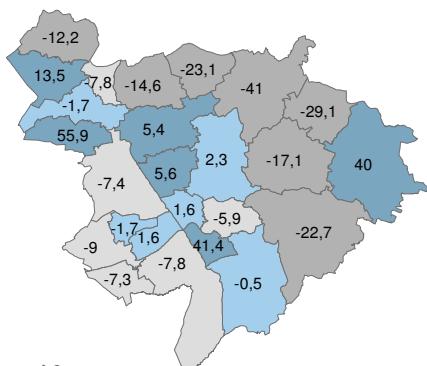


Abb. 16 \_ Relative Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Index 2000 = 100; Angaben in Prozent]

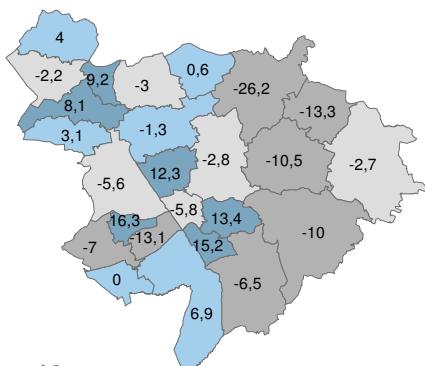
Quelle: Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

Veränderung zehn Jahre  
(2000 bis 2009)

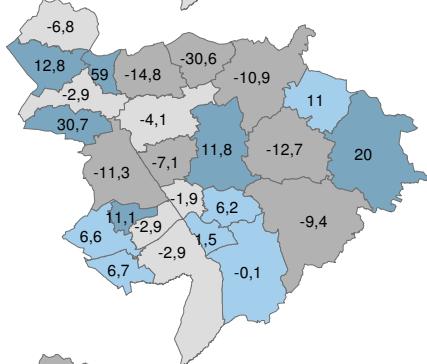


0 bis 6 Jahre

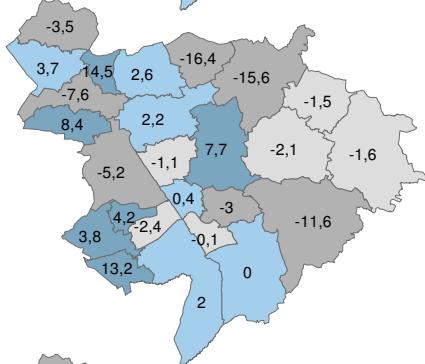
Veränderung drei Jahre  
(2007 bis 2009)



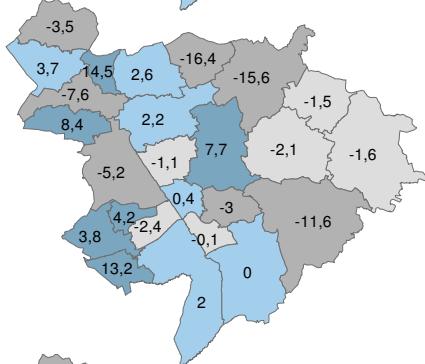
6 bis 18 Jahre



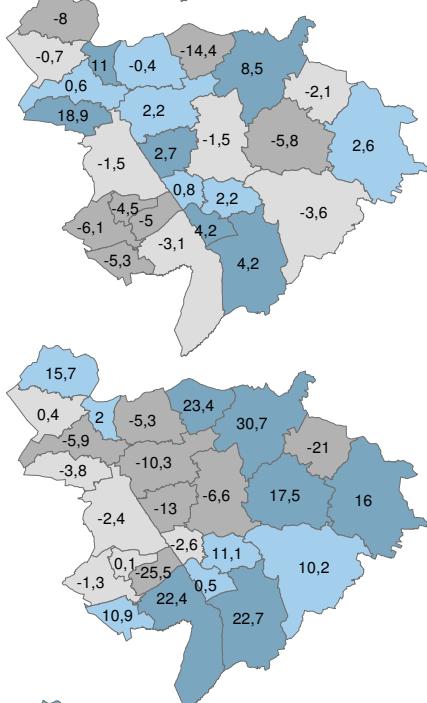
18 bis 65 Jahre



65 bis 80 Jahre



ab 80 Jahre



Veränderung der jeweiligen Altersgruppe  
im Vergleich zu Stadt gesamt

<span style="background-color: #808080; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> stark unterdurchschnittlich <span style="background-color: #D9EAD3; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> unterdurchschnittlich	<span style="background-color: #A9C4E9; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> überdurchschnittlich <span style="background-color: #3CB371; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> stark überdurchschnittlich
--	--

im Vergleich zur Gesamtstadt starke Zuwächse um bis zu 30,7 Prozent. In den eher städtischen Bereichen rund um die Stadtmitte waren überwiegend starke Rückgänge zu verzeichnen. Der stärkste Rückgang mit minus 25,5 Prozent im gesamtstädtischen Vergleich fand im Stadtteil Kippekausen statt.

Dieser Stadtteil lag auch in den vergangenen drei Jahren in der Gruppe der Stadtteile, die sich stark unterdurchschnittlich entwickelten. Bei den Hochbetagten, den über 80-Jährigen, wiesen die beiden Stadtteile Romaney und Asselborn mit einem Anstieg um 125,6 beziehungsweise 115,7 Prozent mit Abstand die stärksten Zuwächse in den vergangenen zehn Jahren auf. In den Stadtteilen Hand, Nußbaum und Bärbroich hat sich der Anteil der über 80-Jährigen im Vergleich zur Gesamtstadt um mehr als 20 Prozent reduziert. Noch stärker war nur der Rückgang im Stadtteil Herrenstrunden um rund 46,3 Prozent. Im Vergleich zu den anderen Altersgruppen ist bei den Hochbetagten die Spanne zwischen Bevölkerungszunahme und -rückgang am stärksten ausgeprägt. Im Zeitraum von 2007 bis 2009 lagen die Veränderungen in den Stadtteilen Asselborn und Bockenberg mit einem Plus von rund 15 Prozent stark über dem städtischen Durchschnitt. Mit mehr als 10 Prozent unter dem städtischen Vergleich sind die Entwicklungen vor allen in den Stadtteilen Herrenstrunden, Herkenrath und Nußbaum stark unterdurchschnittlich verlaufen.

### 5.1.2 \_\_ Wanderungen

Die Betrachtung der Wanderungen gibt Aufschluss darüber, in welchen Stadtteilen eine verstärkte Wanderungsdynamik besteht. Die Wanderungsrate gibt hier die Anzahl der umgezogenen Personen je 100 Einwohner und Jahr wieder. Positive Wanderungssalden sind dabei

ein Zeichen für die Attraktivität des Standortes. Betrachtet wird zum einen die Binnenwanderungsquote, also der Saldo der Umzüge je 1.000 Einwohner, der zwischen den Stadtteilen innerhalb des Stadtgebietes erfolgt. Zum anderen gibt die Außenwanderungsquote, ebenfalls im Saldo von je 1.000 Einwohnern, Auskunft über die Differenz der Zuzüge in das Stadtgebiet und der Fortzüge aus dem Stadtgebiet hinaus. Von besonderer Bedeutung sind die Außenwanderungsquoten, die bei einer positiven Ausprägung wichtige Standorte für die Gewinnung von Neubürgern darstellen.

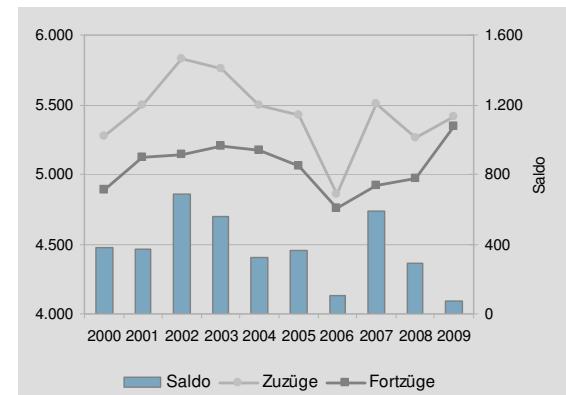


Abb. 17 \_ Zu- und Fortzüge nach beziehungsweise von Bergisch Gladbach 2000 bis 2009

Quelle: Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Darstellung

Abb. 18 (vorherige Seite) \_ Relative Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Vergleich zur Gesamtstadt 2000 bis 2009 und 2007 bis 2009 in den Stadtteilen [Index Stadt Bergisch Gladbach 2000 = 0]

Quelle: Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

## **Generelle Entwicklungstendenzen \_ Gesamtstadt**

Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2009 hat Bergisch Gladbach durchgehend Einwohner durch Zuzüge ins Stadtgebiet hinzugewonnen, so dass jährlich ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen war (Abb. 17). Im Jahr 2009 war mit knapp 70 Einwohnern der Saldo zwischen Fortzügen und Zuzügen am geringsten, im Jahr 2002 mit knapp 690 Personen am höchsten.

## **Entwicklung der Wanderungen auf Stadtteilebene \_ Grundlage für die Entwicklungstypen**

Die Binnenwanderungsquote stellt den Saldo aus den Umzügen innerhalb des Stadtgebietes von einem Stadtteil zum anderen in Bezug auf 1.000 Einwohner im Dreiecksverhältnis

Stadtteil	Binnenwanderungsquote		Außenwanderungsquote		Wanderungsrate	
	2007 - 2009	2000 - 2009	2007 - 2009	2000 - 2009	2007 - 2009	2000 - 2009
Schildgen	8,65	6,56	-10,89	-20,94	16,24	16,82
Katterbach	-6,13	-12,56	12,47	54,64	16,89	18,12
Nußbaum	-5,41	71,15	35,14	46,78	19,46	21,12
Paffrath	3,09	32,02	15,04	35,99	19,01	19,33
Hand	13,06	98,30	11,13	106,65	20,73	20,76
Stadtmitte	5,11	-1,73	16,89	60,25	25,61	25,67
Hebborn	9,18	7,73	-2,95	-37,69	17,66	17,58
Heidkamp	16,06	-4,74	5,30	32,84	20,57	20,58
Gronau	-28,20	-81,22	1,41	24,87	21,84	22,50
Romaney	-8,66	1,38	-33,19	-63,54	16,25	13,99
Herrenstrunden	5,69	49,76	-28,44	-66,34	15,67	16,09
Sand	-7,59	15,99	2,95	-47,96	20,38	19,73
Herkenrath	11,91	6,19	-10,83	-46,42	15,42	16,70
Asselborn	-29,13	-47,97	0,00	-19,19	15,53	15,87
Bärbroich	9,97	87,16	-7,12	26,15	12,78	14,33
Lütkerath	13,74	35,70	19,51	73,36	18,96	18,64
Bensberg	-6,79	-19,95	32,61	92,88	23,73	24,38
Bockenberg	-19,94	-46,77	2,85	59,22	25,70	27,09
Kaule	9,17	23,45	6,88	59,99	21,90	20,66
Moitzfeld	-32,82	-24,18	-0,63	-25,22	15,71	17,51
Refrath	-8,10	-40,09	9,32	76,63	18,80	19,24
Alt-Refrath	13,57	38,58	42,08	93,40	19,56	19,60
Kippekausen	-5,46	-3,84	-14,82	-3,84	15,96	17,16
Frankenforst	-0,40	-36,82	19,76	21,01	20,94	21,44
Lustheide	7,53	-17,58	20,49	37,54	17,09	18,33
Stadt gesamt	0,00	0,00	8,65	34,40	19,76	20,18

Tab. 5 \_ Binnen- und Außenwanderungsquoten [Saldo der Umzüge je 1.000 Einwohner] sowie Wanderungsrate [Summe der Umzüge je 100 Einwohner und Jahr] 2007 bis 2009 und 2000 bis 2009 nach Stadtteilen

Quelle: Einwohnerbewegungsdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

Zehnjahreszeitraum dar (Tab. 5). Insbesondere die Stadtteile Hand, Bärbroich und Nußbaum haben in dem Zeitraum von 2000 bis 2009 von der Binnenwanderung profitiert. Dort gab es Gewinne durch die Binnenwanderung von bis zu 98,3 Personen je 1.000 Einwohner. Im mittelfristigen Zeitraum 2007 bis 2009 hatte der Stadtteil Nußbaum allerdings Verluste von 5,4 Personen je 1.000 Einwohner zu verzeichnen. Die an Köln grenzenden Stadtteile Gronau und Refrath, aber auch Moitzfeld und Asselborn haben mit einer negativen Quote zwischen minus 40 und 80 besonders viele Einwohner an das restliche Stadtgebiet verloren.

Bei den Außenwanderungsquoten, dem Saldo der Zuzüge in das Stadtgebiet und der Wegzüge aus dem Stadtgebiet hinaus je 1.000 Einwohner, profitieren vor allem die Stadtteile in der westlichen Hälfte des Stadtgebietes sowie Bärbroich ganz im Osten. Mit bis zu 106,6 Personen je 1.000 Einwohner haben zwischen 2000 und 2009 die Stadtteile Hand, Alt-Refrath und Bensberg besonders durch die Außenwanderung hinzugewonnen. Die Stadtteile in der östlichen Hälfte sowie Schildgen und Lütgerath verzeichnen sowohl Einwohnerverluste durch die Außenwanderung im Zehnjahreszeitraum als auch im Dreijahreszeitraum. Am stärksten betroffen sind die Stadtteile im statistischen Bezirk 3 – Romaney, Herrenstrunden und Sand – mit einem Verlust von bis zu 66,3 Personen je 1.000 Einwohner in den letzten zehn Jahren.

Die höchste Wanderungsrate, also die durchschnittliche Summe aller umziehenden Personen je 100 Einwohner und Jahr, wiesen die Stadtteile Bensberg, Stadtmitte und Bockenberg Jahre auf. Im Durchschnitt von zehn Jahren sind in allen drei Stadtteilen pro Jahr rund ein Viertel der Einwohner umgezogen, in der dreijährigen Betrachtung sind es sogar etwas mehr.

Die geringste Fluktuation hatten die östlichen Stadtteile sowie Kippekausen und Schildgen. Die geringste Wanderungsrate verzeichnete im Zehnjahreszeitraum der Stadtteil Romaney mit weniger als 14 umgezogenen Personen pro hundert Einwohner.

### **5.1.3 \_\_ Wohnbau fertigstellungen**

Die Betrachtung der Wohnbau fertigstellungen ermöglicht es, die präferierten Neubaustandorte zu ermitteln. Zudem wird ersichtlich, welcher Wohngebäudetyp überwiegend realisiert wird, und nach welchem demzufolge die größte Nachfrage besteht. Daraus lässt sich zum Teil der Bedarf an Wohnbauland ableiten. Zum Vergleich der Bauaktivitäten auf Ebene der Stadtteile werden die fertig gestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Stadtteil ermittelt (Wohnbau fertigstellungsrate).

#### **Generelle Entwicklungstendenzen \_ Gesamtstadt**

Während im Jahr 2000 noch rund 210 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 60 Mehrfamilienhäuser in Bergisch Gladbach gebaut wurden, lag die Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2009 nur noch bei rund 95, die der Mehrfamilienhäuser bei 20

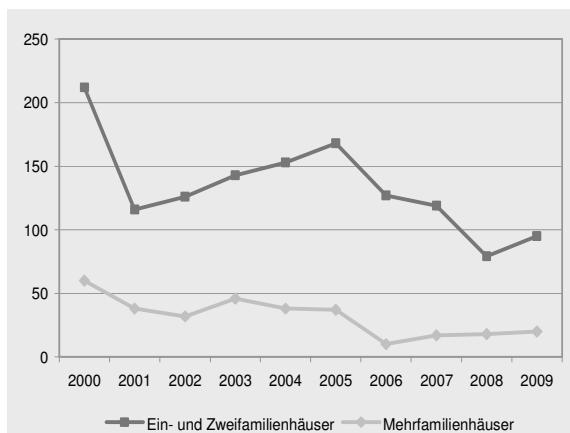


Abb. 19 \_ Fertig gestellte Wohngebäude 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl der Gebäude]

Quelle: Statistik der Wohnbaufertigstellungen; eigene Berechnung

(Abb. 19).<sup>11</sup> Generell ist bei den Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern in den letzten zehn Jahren eine rückläufige Tendenz zu erkennen.

Nur in den Jahren 2006 und 2009 wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt (Abb. 20). In allen anderen Jahren überwiegt der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zum Teil deutlich. Jährlich wurden durchschnittlich rund 140 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 190 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Zehnjahreszeitraum mit rückläufiger Tendenz realisiert. Während 2000 noch knapp 350 Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden errichtet wurden, waren es 2009 nur noch 85. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen etwas moderater von rund 220 auf aktuell 108.

Umgerechnet auf 1.000 Einwohner ergibt sich für das Jahr 2009 eine Baufertigstellungsrate von unter zwei Wohneinheiten (Abb. 21). Diese Rate lag im Jahr 2000 noch bei über fünf Wohneinheiten.

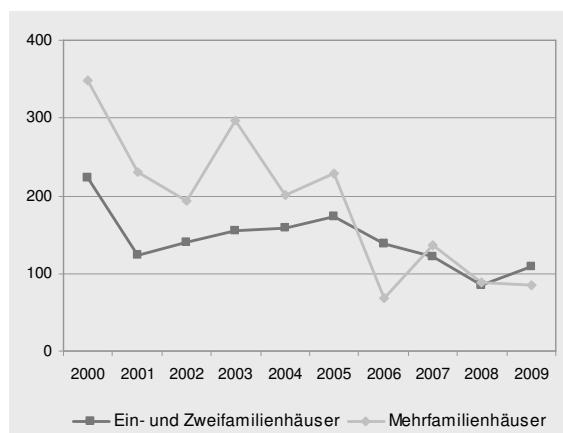


Abb. 20\_ Fertig gestellte Wohneinheiten 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl der Wohneinheiten]

Quelle: Statistik der Wohnbaufertigstellungen; eigene Berechnung

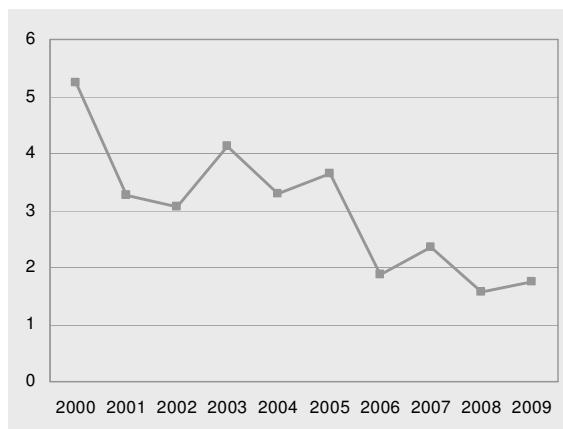


Abb. 21 \_ Fertigstellungsrate 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]

Quelle: Statistik der Wohnbaufertigstellungen; eigene Berechnung

<sup>11</sup> Zu den Einfamilienhäusern werden Einfamilien-, Reihen-, Doppel- und Zweifamilienhäuser gezählt, die Mehrfamilienhäuser umfassen Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

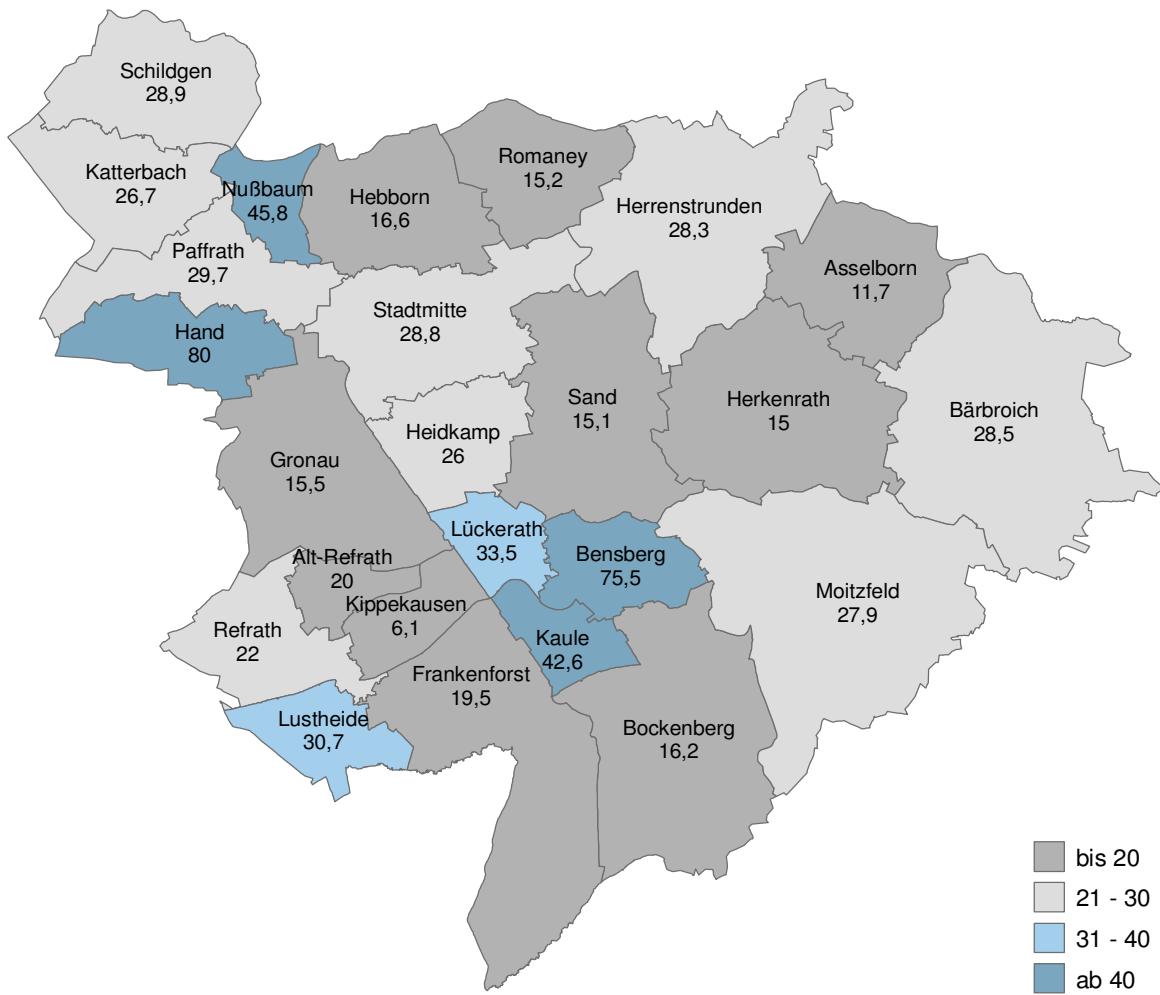


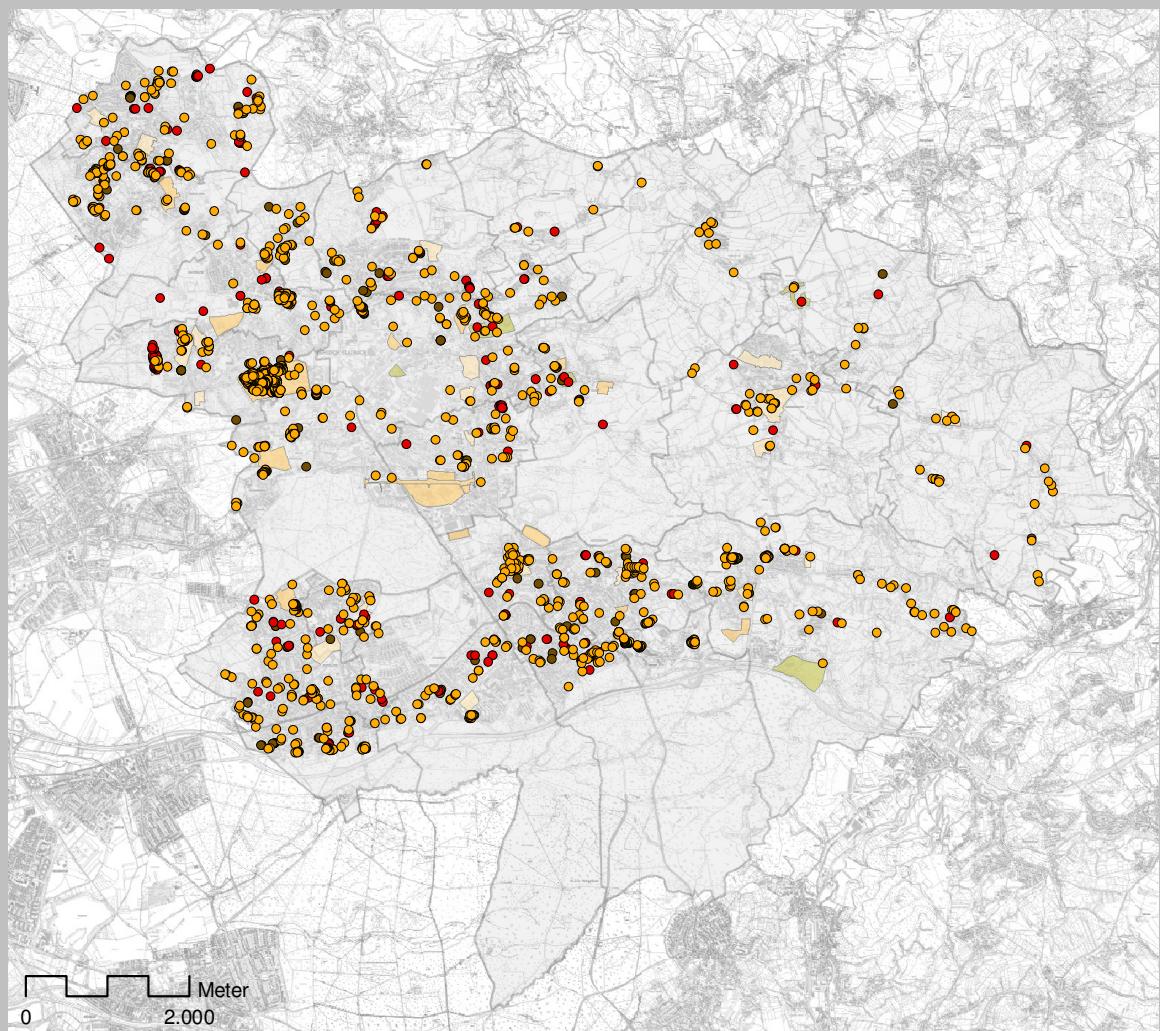
Abb. 22 \_ Baufertigstellungsrate 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]

Quelle: Statistik der Baufertigstellungen; eigene Berechnung

### Entwicklung der Wohnbau fertigstellungen auf Stadtteilebene \_ Grundlage für die Entwicklungstypen

Die Baufertigstellungsrate ist in den Stadtteilen sehr unterschiedlich. Mit fast 80 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner wurden innerhalb von zehn Jahren überdurchschnittlich viele Wohneinheiten in den Stadtteilen Bensberg und Hand realisiert. In den Stadtteilen Nußbaum und Kaule waren es mehr als 40 Wohneinheiten. In den meisten Stadtteilen wurden jedoch weniger als 30 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner errichtet (Abb. 22). Der Stadtteil Kippekausen wies mit einer Fertigstellungsrate von etwa sechs Wohneinheiten die geringste Neubautätigkeit auf, gefolgt von Asselborn mit knapp zwölf Wohneinheiten.

Die Neubautätigkeit hängt in Bergisch Gladbach nicht zwangsläufig mit der Ausweisung neuer Baugebiete zusammen. In den seit 1990 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplänen wurden im Zeitraum 2000 bis 2009 lediglich rund 28,4 Prozent der Neubauten realisiert. Insgesamt sind in allen Bebauungsplänen, die bereits auch vor 1990 rechtskräftig waren, im gleichen Zeitraum rund 52 Prozent der Neubauten erstellt worden. Etwa die Hälfte aller neuen Wohngebäude wurden nach § 34 Baugesetzbuch realisiert, häufig in Baulücken (Abb. 23).



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
– Wohnbaupotentialanalyse

Wohnbau fertigstellungen 2000 bis 2009

Fertig gestelltes Wohngebäude

- 2000 bis 2006
- 2007 bis 2008
- 2009

Rechtskräftiger Bebauungsplan

- 1990 bis 1999
- 2000 bis 2006
- 2007 bis 2008
- 2009

Datengrundlage:  
Statistik der Wohnbau fertigstellungen, Übersicht der  
Bebauungspläne  
Stadt Bergisch Gladbach, 6-63 Bauaufsicht, 6-61  
Stadtplanung

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 23 \_ Baufertigstellungen 2000 bis 2009 in rechtskräftigen Bebauungsplänen ab 1990

Quelle: Statistik der Baufertigstellungen; Übersicht der Bebauungspläne, Stadt Bergisch Gladbach, 6-63 Bauaufsicht, 6-61 Stadtplanung; eigene Darstellung

#### **5.1.4 \_\_ Wohnimmobilienverkäufe**

Die Wohnimmobilienverkäufe geben einen Einblick darüber, an welchen Standorten vor allem Bestandsimmobilien nachgefragt werden und welche Wohntypen in der Stadt besonders häufig verkauft werden. Daraus lässt sich schließen, welche Wohntypen und Stadtteile bei Käufern von Wohnimmobilien besonders attraktiv sind. Bis auf die Daten der Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, die erst seit 2004 erfasst werden, liegen alle Erst- und Weiterverkäufe von Mehrfamilienhäusern sowie die Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern für den gesamten Analysezeitraum seit 2000 vor. Zum Vergleich der Verkaufsaktivitäten in den Stadtteilen wird die Zahl der verkauften Wohneinheiten je 1.000 Einwohner herangezogen (Immobilienverkaufsrate).

#### **Generelle Entwicklungstendenzen \_\_ Gesamtstadt**

Auf 1.000 Einwohner bezogen liegt die Anzahl der Wohneigentumsverkäufe in den letzten zehn Jahren im Schnitt mit 6,5 Wohnungen pro Jahr (Abb. 24) über der Rate der fertig gestellten Wohnungen mit durchschnittlich drei Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (siehe Abb. 21, Seite 17). Nur im Jahr 2005 lag die Verkaufsrate bei über acht Verkäufen je 1.000 Einwohner, ansonsten ist die Rate relativ konstant mit Werten pro Jahr zwischen 5,5 und sieben Verkäufen je 1.000 Einwohner.

Verkauft wurden überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Zeitraum von 2000 bis 2003 lag in der Gesamtstadt die Anzahl der verkauften Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei rund 600 Wohneinheiten pro Jahr (Abb. 25). Seitdem ist ein Rückgang zu verzeichnen. In den letzten Jahren wurden jeweils 400 bis 450 Wohneinheiten verkauft.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern muss beachtet werden, dass Weiterverkäufe vom Gutachterausschuss erst ab 2004 erfasst werden, sodass die Zahlen von 2000 bis 2003 von den tatsächlichen Verkäufen abweichen und damit auch Sprünge von 2003 auf 2004 zu er-

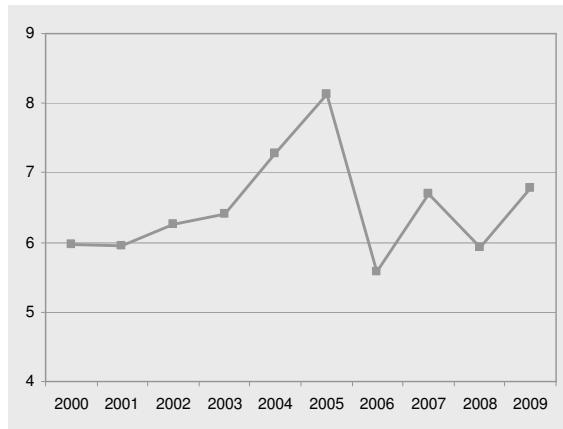


Abb. 24 \_\_ Immobilienverkäufe 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr]

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnung

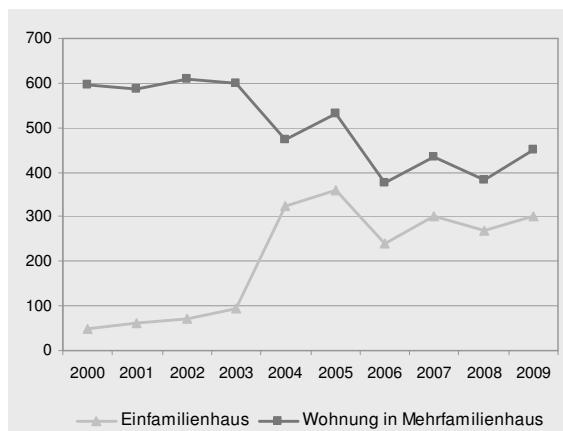


Abb. 25 \_\_ Wohnimmobilienverkäufe 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl Wohneinheiten]

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnung

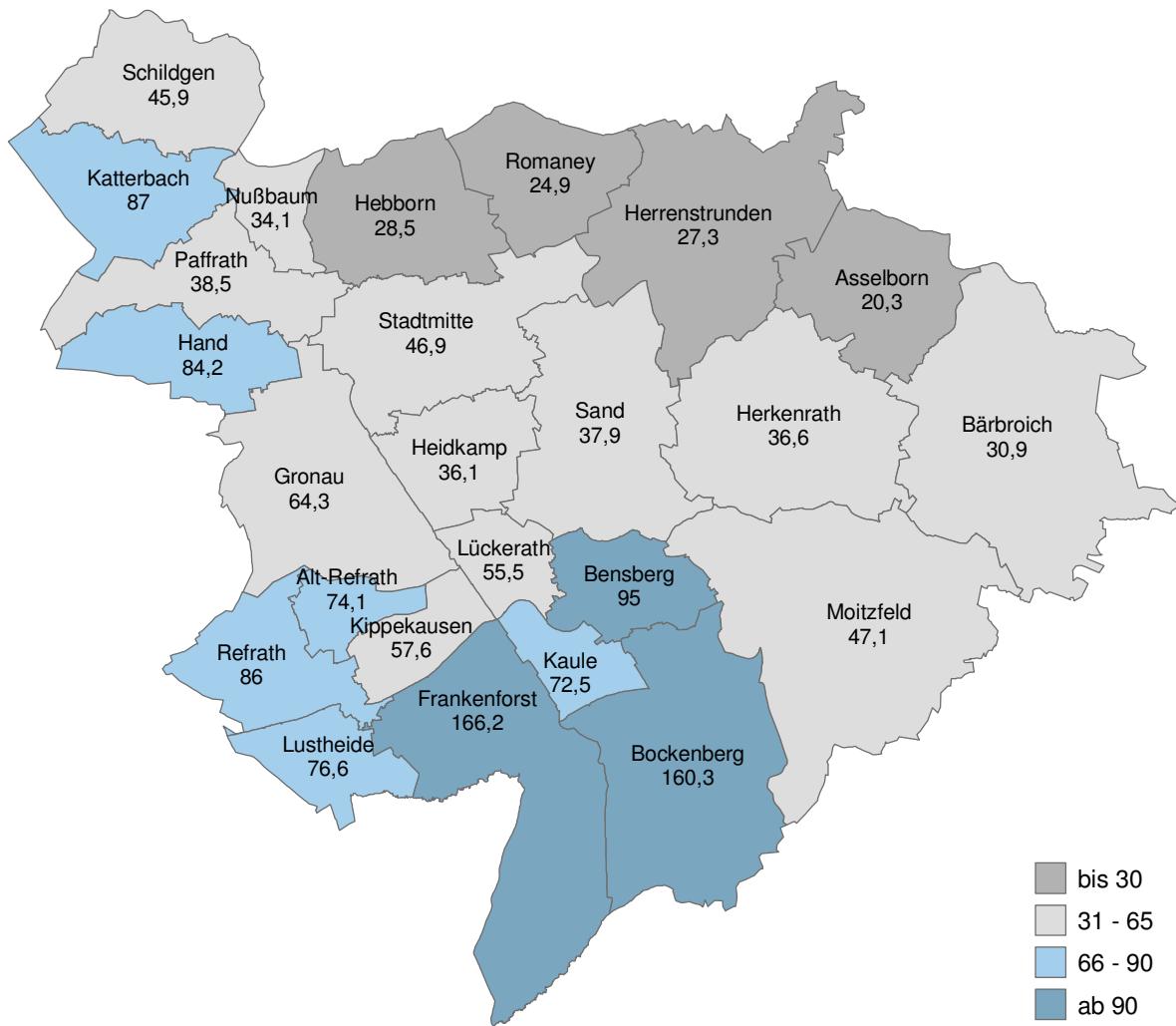


Abb. 26 \_ Wohnimmobilienverkaufsrate 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnung

klären sind<sup>12</sup>. Ab 2004 lag im gesamten Stadtgebiet die Anzahl der verkauften Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 250 bis 300.

### **Entwicklung der Wohnimmobilienverkäufe auf Stadtteilebene \_ Grundlage für die Entwicklungstypen**

Über den Gesamtzeitraum von 2000 bis 2009 wurden in den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg und Frankenforst über 90 Wohnungen je 1.000 Einwohner verkauft (Abb. 26). Zudem fanden vermehrt Verkäufe in den an Köln angrenzenden Stadtteilen statt. Mit weniger als 30 verkauften Wohnungen je 1.000 Einwohner hatten die nördlichen Stadtteile Hebborn, Roma-

<sup>12</sup> Um die Zahlen bis 2003 einschätzen zu können: 2004 wurden 75 Erstverkäufe bei Ein- und Zweifamilienhäusern getätigt, während 249 Wohnungen vom Gutachterausschuss als Weiterverkäufe registriert wurden.

ney, Herrenstrunden und Asselborn die niedrigsten Verkaufsrraten. Beachtet werden muss erneut, dass Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern erst ab 2004 erfasst werden.

## 5.2 Entwicklungstypen auf Ebene der Stadtteile

Auf Basis der in Kapitel 5.1 (Strukturanalyse) erläuterten Indikatoren werden anhand einer Clusteranalyse Entwicklungstypen abgeleitet, die vergleichbare Entwicklungsdynamiken aufweisen. Die Entwicklungstypen werden durch eine Clusteranalyse ermittelt, einer statistischen Methode zur Ableitung von so genannten Clustern, also Gruppen, die sich in ihren Merkmalen ähnlich sind (Abb. 27). Durch den Vergleich der Daten können räumliche Entwicklungsschwerpunkte oder ähnliche Alterszusammensetzungen im Stadtgebiet identifiziert werden. Die Entwicklungstypen können Stadtteile umfassen, die beispielsweise eine besonders hohe Entwicklungsdynamik aufweisen, oder Stadtteile, in denen in den nächsten Jahren eher eine Umstrukturierung oder Anpassung an die demografischen Gegebenheiten erfolgen sollte. Mittels der Clusteranalyse können für die 25 Stadtteile sechs Gruppen zusammengefasst werden. Diese Gruppen weisen weitgehend übereinstimmende altersstrukturelle Veränderungen und ähnliche Merkmale bei Nachfrageindikatoren auf, welche sich auf die Bau-landnachfrage auswirken.

Die Indikatoren, die in der Clusteranalyse zur Vergleichbarkeit in Relation zum gesamtstädtischen Durchschnitt oder in Bezug auf die Einwohnerzahl betrachtet werden, beziehen sich jeweils sowohl auf einen Bezugsraum von zehn als auch von drei Jahren. Dadurch ist es möglich, typische lang- und mittelfristige Veränderungen zu ermitteln (Abb. 28). Bei der Interpretation der durch die Clusteranalyse ermittelten Entwicklungstypen werden zusätzlich

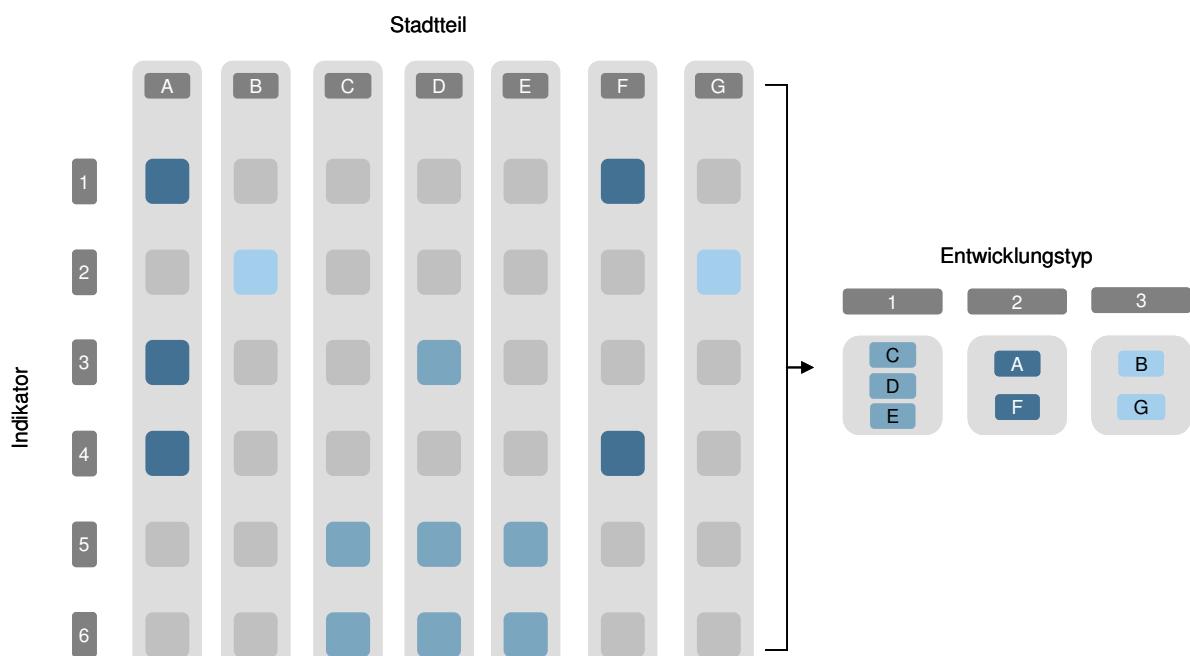


Abb. 27 \_ Schematische Darstellung einer Clusteranalyse

Quelle: eigene Darstellung

Indikator	Bezugszeitraum jeweils - 2000 bis 2009 und - 2006 bis 2009
Relative Einwohnerentwicklung	Einwohnerentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt für die Altersklassen: - bis 6 Jahre - 6 bis 18 Jahre - 18 bis 65 Jahre - 65 bis 80 Jahre - ab 80 Jahre
Außenwanderungsquote	Saldo der Zu- und Fortzüge nach/von Bergisch Gladbach je 1.000 Einwohner
Binnenwanderungsquote	Saldo der Umzüge von/nach Wohnplatz innerhalb des Stadtgebiets je 1.000 Einwohner
Wanderungsrate	Anzahl der umgezogenen Einwohner je 100 Einwohner und Jahr
Baufertigstellungsrate	Fertig gestellte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner
Verkaufsrate	Verkaufte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

Abb. 28 \_ Indikatoren der Clusteranalyse zur Ableitung von Entwicklungstypen

Quelle: eigene Darstellung

die Veränderungen der Einwohner insgesamt im Vergleich zur Gesamtstadt herangezogen. Ebenso werden auch die Indikatoren im Hinblick auf ihre kurzfristige Entwicklung einbezogen. Dadurch lässt sich erkennen, ob sich die mittel- und langfristigen Trends in den Stadtteilen eher verfestigen oder abschwächen.

Aus der Clusteranalyse ergeben sich für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach sechs Entwicklungstypen mit unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken. In Abb. 29 werden die Ausprägungen der Indikatoren zunächst nach den Entwicklungstypen schematisch zusammengefasst. Mit der farblichen Darstellung wird die Ausprägung des jeweiligen Indikators im Verhältnis zum gesamtstädtischen Niveau dargestellt. Eine blaue Farbe weist dabei auf eine unterdurchschnittliche Entwicklung hin. In Grün sind die überdurchschnittlich ausgeprägten Indikatoren dargestellt. Je dunkler die Farbe, desto stärker weicht der Indikator in dem Entwicklungstyp vom gesamtstädtischen Durchschnittsniveau ab. So liegt bei einer hellgrünen Markierung zum Beispiel der Immobilienverkäufe die Zahl der verkauften Wohnungen leicht über dem städtischen Durchschnitt. Bei einer dunkelgrünen Markierung im Wohnungsbau

liegt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen hingegen deutlich über dem städtischen Niveau. Hellgrau markierte Indikatoren zeigen eine durchschnittliche Entwicklung. Bei einem dunkelgrau markierten Feld ist der Indikator im Entwicklungstyp uneinheitlich ausgeprägt.

Die Pfeile geben zusätzlich Auskunft darüber, wie sich die Ausprägungen in den Entwicklungstypen hinsichtlich der lang- und mittelfristigen Betrachtung typischerweise verändern. Bei einer Kreisdarstellung sind die Veränderungen uneinheitlich. Ein Pfeil nach oben weist auf einen starken Anstieg, ein Pfeil nach rechts auf eine stagnierende Entwicklung hin. So kann es durchaus sein, dass etwa beim Entwicklungstyp 5 der Zuwachs der Kinder in den letzten drei und zehn Jahren deutlich über dem Mittel der Gesamtstadt lag (dunkelgrün), die Intensität der Entwicklung jedoch stark rückläufig ist (Pfeil nach unten).

Mit zunehmender Entwicklungsdynamik werden die sechs Typen in den Spalten von links nach rechts dargestellt. Die Typen 1, 2 und 4 weisen eine unterdurchschnittliche Dynamik auf. Die Stadtteile, die zu den Entwicklungstypen 3, 5 und 6 zählen, sind in ihrer Entwicklungsdynamik hingegen als mittel bis weit überdurchschnittlich zu bezeichnen. So ist zum Beispiel der Zuwachs der Senioren im Entwicklungstyp 1 erheblich über dem Durchschnitt im Vergleich zur Gesamtstadt, der Zuwachs der anderen Altersgruppen hingegen weit unterdurchschnittlich. Auch die Einwohnerentwicklung ist deutlich geringer als die der Gesamtstadt, was zusammen mit den gering ausgeprägten Nachfrageindikatoren (Außen- und Binnenwanderungen, Wohnungsbau und Immobilienverkäufe) auf eine geringen Bedarf an zusätzlichem Bauland sowohl aktuell als auch in Zukunft hinweist. Die Typen 3, 5 und 6, die bei den jüngeren Altersgruppen tendenziell im beziehungsweise über dem Entwicklungsdurchschnitt der Stadt liegen und insbesondere bei den Nachfrageindikatoren zumeist positiver als im Vergleich zur Gesamtstadt ausgeprägt sind, weisen eine mittlere bis überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik auf. Hier ist grundsätzlich mit einer erhöhten Baulandnachfrage zu rechnen. Hohe Wanderungstendenzen, wie etwa bei den Typen 3 und 6 (Außen- beziehungsweise Binnenwanderungen) bei gleichzeitig durchschnittlichen Wohnungsbauaktivitäten sind zudem ein Zeichen dafür, dass hier vermehrt der Bestand nachgefragt wird. Bei Typ 6 wirkt sich dieser etwa auf die erhöhte Verkaufsdynamik bei Immobilien aus, bei Typ 3 gehen die positiven Binnenwanderungssalden eher in den Mietbestand.

Generell lässt sich aus der Typisierung ableiten, dass Einwohnerzuwächse in den Stadtteile überwiegend nur dann statt finden, wenn auch die Außenwanderungssalden über dem städtischen Niveau liegen. Bei überdurchschnittlichen Außenwanderungsquoten ist häufig auch eine erhöhte Binnenwanderung zu beobachten. Ein hohes Baufertigstellungsniveau zieht zudem nicht zwingend Einwohnerzuwächse nach sich (zum Beispiel Paffrath, Schildgen, Hand aktuell, Lustheide langfristig). Umgekehrt sind auch ausgeprägte Einwohnerzuwächse dort möglich, wo unterdurchschnittlich gebaut wird (Alt-Refrath, Paffrath und Katterbach langfristig, Frankenforst, Sand und Heidkamp mittel-/kurzfristig).

Im Folgenden werden die sechs Entwicklungstypen und die entsprechenden Stadtteile näher beschrieben. Die angegebenen Daten beziehen sich auf die in Kapitel 5.1 erläuterten Indikatoren und können an der entsprechenden Stelle im gesamtstädtischen Vergleich der Stadtteile nachvollzogen werden.

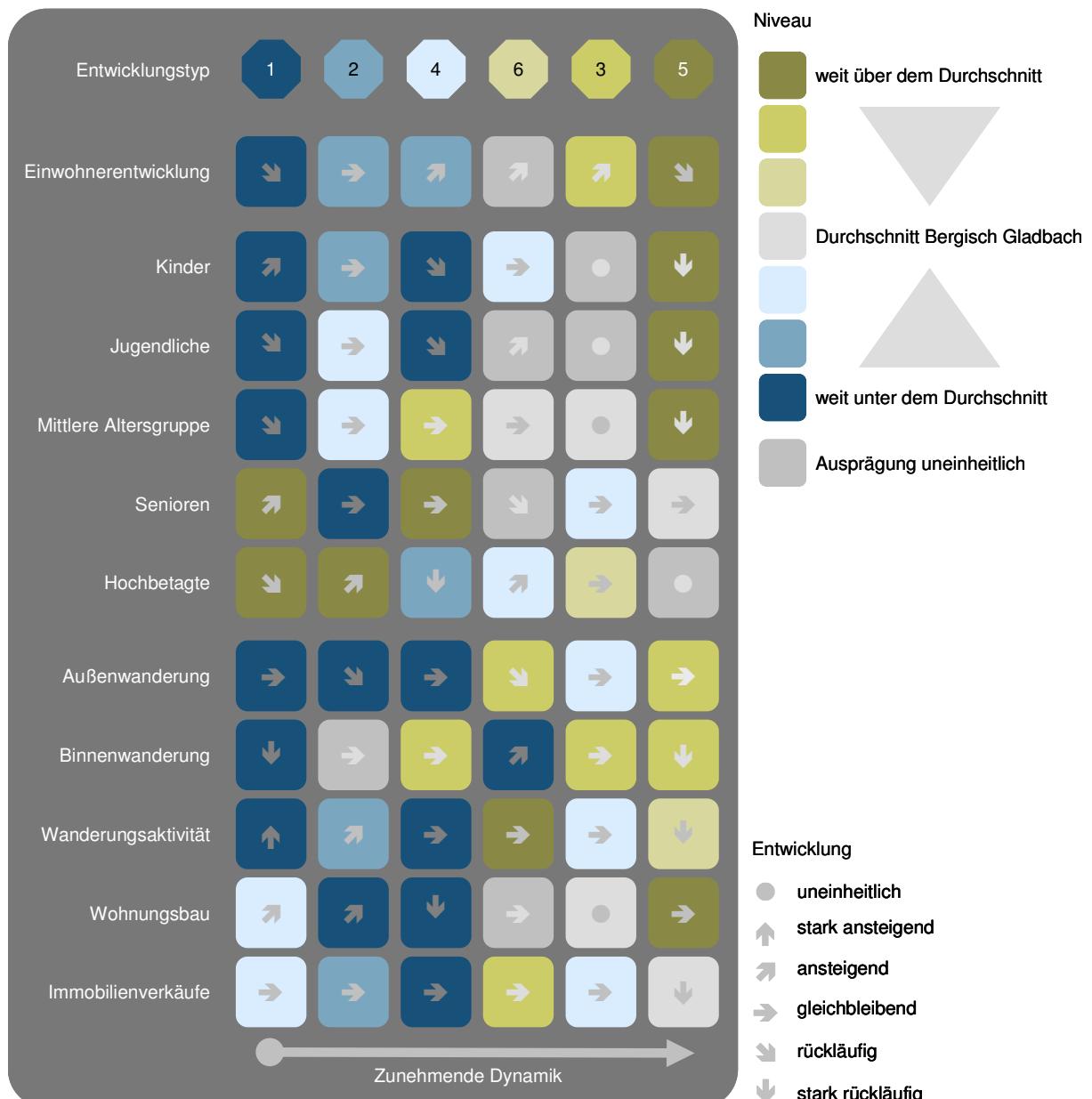


Abb. 29 \_ Merkmalsausprägungen der Entwicklungstypen

Quelle: eigene Darstellung

### 5.2.1 \_\_ Typen mit geringer Entwicklungsdynamik

#### **Entwicklungstyp 1 \_ Romaney, Moitzfeld und Entwicklungstyp 2 \_ Kippekausen, Hebborn, Asselborn**

Die Typen 1 und 2 sind sich vor allem im Vergleich zu den anderen vier Entwicklungstypen recht ähnlich. Im Wesentlichen unterscheiden sie sich lediglich bei den jüngeren Senioren sowie bei der Ausprägung des Niveaus. Die beiden Typen können daher zusammen betrachtet werden.

In beiden Typen ist die lang- und mittelfristige Entwicklung bei nahezu allen Indikatoren unterdurchschnittlich. Dies trifft besonders auf den Typ 1 mit den Stadtteilen Romaney und Moitzfeld zu. Die Gesamteinwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre liegt durchgängig zwischen 4,5 und knapp zehn Prozent unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus.



Charakteristisch sind insbesondere die extrem wachsenden Anteile der Senioren. Während der Typ 2 mit Kippekausen, Hebborn und Asselborn mit die höchsten Zuwächse bei der Gruppe der Hochbetagten (über 80-Jährige) im Stadtgebiet verzeichnet, liegt die Einwohnerentwicklung der jüngeren Senioren, also der 65- bis 80-Jährigen, unter dem gesamtstädtischen Schnitt. Dies trifft auch auf alle anderen Altersgruppen zu. Im Typ 1 wächst neben den Hochbetagten vor allem die Gruppe der jüngeren Senioren weiterhin anhaltend.

Sowohl die Außenwanderungsquoten als auch die Binnenwanderungsquoten liegen bei Typ 1 gegenüber Typ 2 nochmals deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus. Insgesamt ist die Wanderungsaktivität sehr gering ausgeprägt. Bei den Baufertigstellungen sowie den Immobilienverkäufen ist die Entwicklung vor allem in Typ 2 besonders unterdurchschnittlich.

Die Zahlen weisen auf einen ausgeprägten Alterungsprozess hin, der kaum durch jüngere Altersgruppen ausgeglichen wird. Dabei sind die Stadtteile in Typ 1 mit Romaney und Moitzfeld weiter fortgeschritten als die in Typ 2 mit Asselborn, Hebborn und Kippekausen. Dort finden immerhin noch leichte Verjüngungseffekte statt. Die rückläufige Einwohnerentwicklung kann dennoch auch in Typ 2 nicht aufgehalten werden. Trotz vorhandener Bauplätze werden hier kaum neue Wohnungen errichtet. Auch in Zukunft ist in allen Stadtteilen der Typen 1 und 2 nicht mit einer zusätzlichen Baulandnachfrage zu rechnen. Insbesondere die sehr ländlich geprägten Stadtteile Romaney und Asselborn sind aufgrund fehlender Kindergärten und Grundschulen nur für Familien geeignet, die zu einer erhöhten Mobilität bereit sind und im Ausgleich dazu das Wohnen auf dem Land schätzen. Eher wird es hier darauf ankommen, den Alterungsprozess aktiv zu begleiten und speziell auf die Bedürfnisse der offensichtlich weiterhin zunehmenden Anzahl der Senioren einzugehen, etwa durch mobile Versorgungsangebote. Moitzfeld und Kippekausen, beides Stadtteile in integrierter Lage sowie mit guter Verkehrsanbindung und nahräumiger Versorgung, scheinen im Vergleich zu den anderen Stadtteilen für Familien oder jüngere Singlehaushalte weniger attraktiv zu sein. Hier steht

zunächst eine Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestands und des Wohnumfelds im Vordergrund, um diese Standorte für Zuzügler und damit für Familien attraktiv zu machen.

#### **Entwicklungstyp 4 \_ Herrenstrunden, Herkenrath**

Ähnlich wie bei den Typen 1 und 2 ist bei Entwicklungstyp 4 die Einwohnerentwicklung unterdurchschnittlich. Herkenrath hat in den vergangenen zehn Jahren fast sechs Prozent seiner Bevölkerung verloren. Insbesondere bei der Altersgruppe der Jugendlichen verlief die Entwicklung in den letzten Jahren in Herrenstrunden und Herkenrath weit unter dem gesamtstädtischen Niveau. Auch sind die Wachstumsraten der bis 6-Jährigen auffallend rückläufig. Im Gegensatz zu den Typen 1 und 2 liegt die relative Einwohnerentwicklung der Hochbetagten (ab 80 Jahre) extrem unter städtischem Niveau. Hingegen verzeichnen die mittlere Altersgruppe (18 bis 65 Jahre) und insbesondere die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen die höchsten Wachstumsraten im städtischen Vergleich.

Die Wohnbaufertigstellungen und Immobilienverkäufe sind noch stärker als bei den Typen 1 und 2 unterdurchschnittlich ausgeprägt. Während die Außenwanderungsquoten ebenso wie die der Typen 1 und 2 erheblich unter dem gesamtstädtischen Schnitt liegen, sind mittel- und langfristig positive Binnenwanderungen mit eher gleich bleibender Tendenz festzustellen, die die rückläufige Einwohnerentwicklung etwas abmildern. Dennoch ist mit einem Einwohnerzuwachs kaum zu rechnen.



Herkenrath und Herrenstrunden gehören damit ebenso zu den Stadtteilen, die sich in einem starken Alterungsprozess befinden. Anders jedoch als in den Typen 1 und 2 wird die rückläufige Einwohnerentwicklung durch den Binnenzug älterer Haushalte aus dem Stadtgebiet immerhin abgemildert. Diese wechseln offenbar verstärkt in Mietbestände oder in familien-eigene Eigentumsbestände, da kaum Wohnungsverkäufe und noch weniger Bauaktivitäten stattfinden. Trotz der großen Zahl an Bauflächen in Baulücken und zumindest in Herkenrath auch in bestehenden Baugebieten ist die Neubaurate in beiden Stadtteilen im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet sehr gering. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich bei einer im Stadtgebiet insgesamt rückläufigen Einwohnerentwicklung der ohnehin begrenzte Baulandbedarf nur geringfügig auf eine zusätzliche Flächennachfrage in Herrenstrunden und Herkenrath auswirken wird.

#### **5.2.2 \_\_ Typen mit mittlerer und hoher Entwicklungsdynamik**

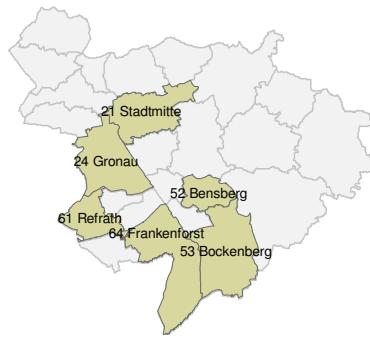
##### **Entwicklungstyp 6 \_ Refrath, Gronau, Frankenforst, Stadtmitte, Bockenberg, Bensberg**

Tendenziell ist für den Entwicklungstyp 6 eine eher durchschnittliche Einwohnerentwicklung festzustellen, die jedoch nicht einheitlich für alle Stadtteile ausgeprägt ist. Im Mittel haben die Stadtteile etwa 0,5 Prozent mehr an Einwohnern verloren als der gesamtstädtische Durch-

schnitt. Gewisse Ausreißer sind dabei der Stadtteil Gronau, der rund fünf Prozent mehr an Einwohnern verloren hat, und Bensberg mit einem relativen Zugewinn von gut vier Prozent.

Die Veränderungen in nahezu allen Altersgruppen liegen bei den Stadtteilen des Typs 6 weitgehend im städtischen Durchschnitt. Ausnahmen bilden die Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und die der über 80-Jährigen, die meist unter dem städtischen Niveau liegen.

Bei der Altersgruppe der Jugendlichen kann eine wachsende Tendenz festgestellt werden.



Kennzeichnend sind die fast durchgängig überdurchschnittlichen Außenwanderungsgewinne in Verbindung mit ausgeprägt hohen Wanderungsaktivitäten und zumeist unterdurchschnittlichen Binnenwanderungsquoten. Bis auf den Stadtteil Stadtmitte liegen die Immobilienverkäufe zum Teil deutlich über dem Durchschnitt, während die Baufertigstellungen leicht unter dem städtischen Vergleichsniveau liegen. Ausnahmen bilden hier Stadtmitte und Bensberg, in denen mehr

Wohnungen als im städtischen Vergleich fertig gestellt wurden, sowie Bockenberg, wo in den letzten drei Jahren keine einzige Wohnung gebaut wurde.

Insgesamt betrachtet ist die Entwicklungsdynamik in den Stadtteilen des Typs 6 als durchschnittlich bis positiv zu bezeichnen. Insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität für Zuwanderer von außerhalb des Stadtgebiets zählen sie zu den Stadtteilen, in denen vermehrt eine zusätzliche Nachfrage nach Bauland zu erwarten ist. Offensichtlich geht die Nachfrage sowohl in den Neubau als auch insbesondere in den Bestand. Allerdings muss hier differenziert werden: Während es sich in den letzten drei Jahren in Refrath, Frankenforst und Bensberg bei rund einem Drittel der verkauften Wohnungen um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte, wurden in Bockenberg rund 95 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verkauft. In Bockenberg, aber auch in Stadtmitte und Gronau ist die Nachfrage im Mietwohnungsbestand offensichtlich stärker ausgeprägt als in den anderen Stadtteilen. In den Stadtteilen Refrath, Frankenforst und Bensberg geht die Bestandsnachfrage sowohl im Geschoss als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern vermehrt ins Eigentum.

### **Entwicklungstyp 3 – Lückerath, Katterbach, Lustheide, Paffrath, Schildgen, Sand, Heidkamp, Alt-Refrath, Bärbroich**

Mit neun der insgesamt 25 Stadtteile ist der Entwicklungstyp 3 die größte Gruppe und weist daher auch die stärkste Heterogenität auf. Bis auf Schildgen, dessen Einwohnerentwicklung sich mit fast minus 4,5 Prozent deutlich unter dem Schnitt bewegt und somit schon stark zu den Entwicklungstypen 1 und 2 tendiert, ist im Entwicklungstyp 3 die Wachstumsdynamik der Gesamteinwohner mittel bis positiv. Während Lückerath, Katterbach und Alt-Refrath bereits langfristig positive Einwohnerzuwächse verzeichnen, lassen in Paffrath und Bärbroich die ehemals positiven Zahlen bei der Einwohnerentwicklung jedoch erheblich nach. Lustheide, Sand und Heidkamp weisen erst seit drei Jahren überdurchschnittliche Zuwächse auf. Im Schnitt ist der Typ 3 um knapp ein Prozent mehr gewachsen als die Stadt insgesamt.

Der Entwicklungstyp ist durch eine heterogene Ausprägung in allen Altersgruppen bis 65 Jahre (Kinder, Jugendliche, mittlere Altersgruppen) gekennzeichnet. Ausschläge im positiven oder negativen Bereich sind kaum erkennbar. Im Durchschnitt verzeichnet der Typ eher positive Entwicklungen bei den Kindern und Jugendlichen (bis 6 beziehungsweise 6 bis 18 Jahre) sowie bei den Hochbetagten (über 80 Jahre). Die mittlere Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen liegt mit ansteigenden Tendenzen in einigen Stadtteilen im städtischen Durchschnitt.



Für diesen Typ ist vor allem charakteristisch, dass bis auf Katterbach und Alt-Refrath die Binnenwanderungen höher ausfallen als die Außenwanderungen, wenn auch teilweise unter gesamtstädtischem Niveau. Alt-Refrath hat hingegen mit die höchsten Außenwanderungsquoten aller Stadtteile. Bezogen auf alle Stadtteile des Typs liegen die Baufertigstellungen in der lang- und mittelfristigen Betrachtung im städtischen Durchschnitt. Sand, Heidkamp und Alt-Refrath weichen dabei ab und liegen zum Teil deutlich unter dem Niveau der Gesamtstadt. Die Immobilienverkäufe sind in der Regel leicht unterdurchschnittlich, hier weichen vor allem Lückerath, Katterbach, Lustheide sowie Alt-Refrath im positiven Sinne ab.

Wenn auch der Typ 3 relativ heterogen ausgeprägt ist, ist für den Großteil der Stadtteile in diesem Typ in Zukunft mit einer starken bis sehr starken Baulandnachfrage zu rechnen. Ausnahmen bilden die Stadtteile Paffrath und Bärbroich, in denen sich eine zurückgehende Nachfrage verfestigt, sowie insbesondere Schildgen, wo die Mehrzahl der Indikatoren eher auf eine dauerhaft rückläufige Nachfrage hinweisen.

### **Entwicklungstyp 5 \_ Hand, Kaule, Nußbaum**



Die Einwohnerentwicklung der Stadtteile Hand, Kaule und Nußbaum, die zum Entwicklungstyp 5 zählen, liegt erheblich über dem Durchschnitt. Allerdings ist ein stark rückläufiger Trend zu erkennen. Während die Stadtteile im Schnitt in den vergangenen zehn Jahren um zehn Prozent mehr Einwohner als die Stadt insgesamt hinzu gewonnen haben, sind es bezogen auf die vergangenen drei Jahre nur noch 2,3 Prozent.

Damit verbunden lag auch die Einwohnerentwicklung aller Altersgruppen bis 65 Jahre (Kinder, Jugendliche, mittlere Altersgruppe) bislang extrem über Niveau. Allerdings ist in den letzten Jahren die Entwicklungsdynamik dieser Altersgruppen wie auch bei der Gesamteinwohnerentwicklung stark rückläufig.

Sowohl die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen als auch die der über 80-Jährigen lag bisher langfristig unter dem gesamtstädtischen Niveau. Mittelfristig ist jedoch in den letzten drei Jahren bereits ein Anstieg über das gesamtstädtische Mittel zu erkennen.

Nicht nur die Außenwanderungsquote liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt, sondern teilweise auch die Binnenwanderungsquote. Beide Quoten gehen aber ebenso sprunghaft zurück wie die Wanderungsaktivitäten, die von den langfristig höchsten Werten sogar aktuell unter städtisches Niveau fallen.

Der Typ umfasst die Stadtteile mit den höchsten Baufertigstellungen in nahezu allen Betrachtungszeiträumen. Die Immobilienverkäufe liegen lediglich im Stadtteil Kaule über dem städtischen Durchschnitt. Nußbaum hatte hingegen im Zeitraum der letzten drei Jahre die niedrigste Verkaufsrate aller Stadtteile.

Die intensiven Bauaktivitäten haben zwar eine nach wie vor überdurchschnittliche Entwicklung (Zuwächse insgesamt, insbesondere auch junge Haushalte) bewirkt, die anfänglichen Spitzen lassen jedoch sprunghaft nach. Dennoch ist mit einem weiterhin erhöhten Baulandbedarf zu rechnen. Angesichts der starken Entwicklungsdynamik wird es in den Stadtteilen des Typs 5 vor allem darauf ankommen, die Baulandnachfrage mit den Auslastungen der Infrastrukturen in Einklang zu bringen.

### **5.3 \_\_ Weitere Rahmenbedingungen**

In den folgenden Abschnitten werden die bereits in Kapitel 4 erwähnten Bevölkerungsprognosen und die Auslastung der Infrastruktur dargestellt. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen kann die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren abgeschätzt werden. Dadurch lassen sich der künftige Flächenbedarf und die Nachfrage nach öffentlichen Infrastrukturen wie Kindergarten- und Grundschulplätze näher einordnen.

Die Auslastung der sozialen Infrastrukturen im Bereich Kindergärten und Grundschulen ist für die nahräumige Wechselbeziehung zwischen Wohnort und Infrastruktur von Bedeutung. Des Weiteren ist eine dauerhafte Auslastung der Einrichtungen anzustreben. Absehbare Unter- beziehungsweise Überauslastungen sollten bei weiteren Baulandausweisungen vermieden werden.

#### **5.3.1 \_\_ Bevölkerungsprognose**

Die Bevölkerungsprognosen geben einen Anhaltspunkt, wie die Einwohnerentwicklung in Zukunft verlaufen kann. Für Bergisch Gladbach liegen mehrere Prognosen vor, die je nach Grundannahmen die weitere Entwicklung optimistisch oder eher vorsichtig sehen. Da Prognosen lediglich einen Trend beschreiben können, werden die Prognosevarianten parallel betrachtet. Auf dieser Grundlage können Entwicklungskorridore eingeschätzt werden. Lediglich in der Prognose vom LDS NRW werden auch Aussagen auf Ebene der sechs statistischen Bezirke gemacht. Diese sind jedoch eine Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung, die unter anderem auf Annahmen zu Baugebietsausweisungen basieren, die die tatsächliche Nachfrage nicht widerspiegeln. Weitere kleinräumigere Prognosen etwa auf Ebene der Stadtteile liegen leider nicht vor.

Die Bevölkerungsprognosen für die Stadt Bergisch Gladbach fallen sehr unterschiedlich aus. Die Annahmen differieren vor allem bei den regionalen und auch den überregionalen Wanderungszahlen. In Abb. 30 werden die Varianten vom LDS NRW und InWIS im Vergleich dargestellt. LDS NRW hat auf der Grundlage der nicht amtlichen Einwohnerzahlen zwei Prognosevarianten zur Bevölkerungsentwicklung erstellt. Die Prognose von InWIS beruht dagegen auf den amtlichen Einwohnerzahlen, wodurch sich die unterschiedlichen Ausgangszahlen der Einwohner erklären.

Die Null-Variante vom LDS geht davon aus, dass keine Zuwächse durch Wanderungen erfolgen. Dies würde einen Rückgang bis 2025 um rund 5,8 Prozent oder von rund 110.390 auf rund 103.790 Einwohner bedeuten. Die Variante mit Wanderungen prognostiziert bis zum Jahr 2016 noch einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl. Für das Jahr 2025 wird ein minimaler Anstieg von 0,1 Prozent im Vergleich zum Jahr 2007 (von rund 110.390 Einwohner auf rund 110.410 Einwohner) berechnet.

Zudem liegen von InWIS auf Grundlage der amtlichen Einwohnerzahlen drei Varianten der Bevölkerungsentwicklung vor. Die InWIS Null-Variante geht davon aus, dass keine Zuwächse durch Wanderungen erfolgen. Die Trend-Variante schreibt die Entwicklung der vergangenen drei Jahre fort, und die optimistische Variante knüpft an die Entwicklung der Jahre 2002 und 2007 an, die die höchsten Wanderungsgewinne der vergangenen zehn Jahre aufweisen.<sup>13</sup> Mit einem Zuwachs von rund 105.830 auf rund 107.030 Einwohner (rund ein Prozent) ist die optimistische Variante dabei die einzige Prognose, die einen Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Grund ist, dass in dieser Variante als Annahme für die Fortschreibung der Wanderungen die zwei Jahre mit den höchsten Wanderungssalden zugrunde gelegt wurden. Die beiden anderen Varianten gehen von einem Bevölkerungsverlust von 7,8 beziehungsweise 6,2 Prozent (Null-Variante: von rund 105.830 Einwohner auf rund 97.570 Einwohner; Trend-Variante: von rund 105.830 Einwohner auf rund 97.310 Einwohner) aus.

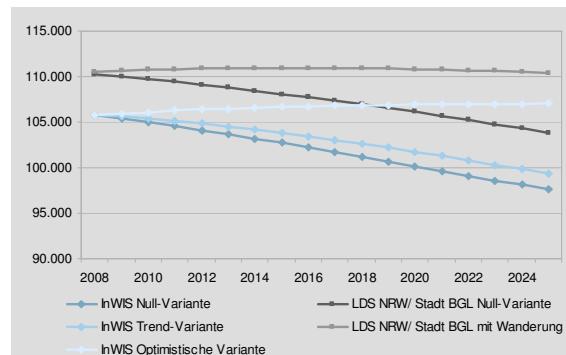


Abb. 30 \_ Bevölkerungsprognosen für Bergisch Gladbach bis 2025 im Vergleich [Index Bergisch Gladbach 2008 = 100]

Quelle: LDS NRW auf Basis der nicht amtlichen Bevölkerungszahlen (Einwohnerdatei Bergisch Gladbach), InWIS F & B GmbH auf Basis der amtlichen Zahlen LDS NRW; eigene Berechnung

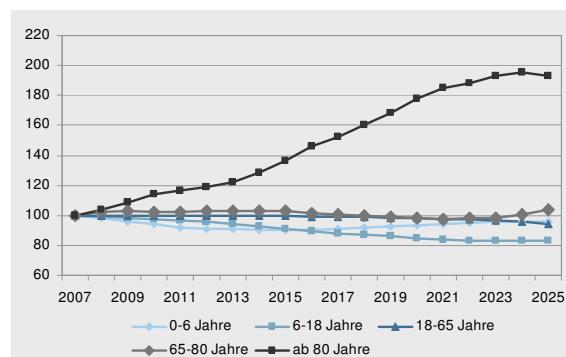


Abb. 31 \_ Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen bis 2025 Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]

Quelle: LDS NRW; eigene Darstellung

<sup>13</sup> InWIS F & B GmbH 2009.

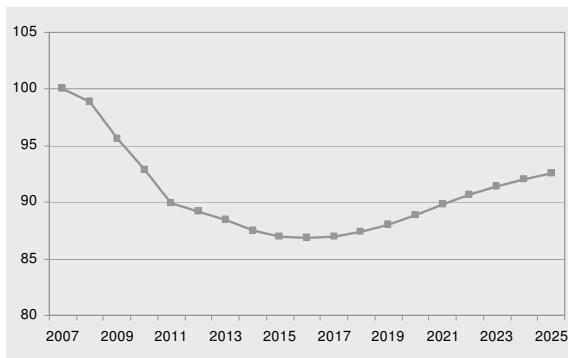


Abb. 32 \_ Bevölkerungsprognose der 3- bis 6-Jährigen bis 2025 Stadt Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]

Quelle: LDS NRW; eigene Darstellung

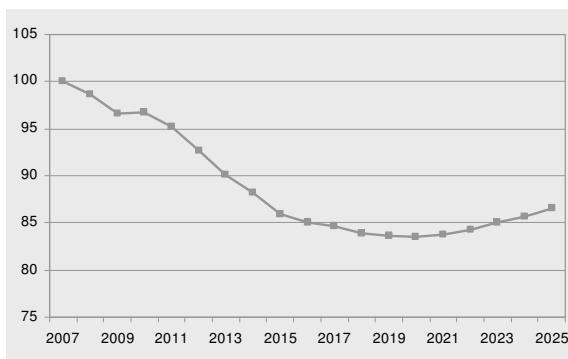


Abb. 33 \_ Bevölkerungsprognose der 6- bis 10-Jährigen bis 2025 Stadt Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]

Quelle: LDS NRW; eigene Darstellung

differenzierte Betrachtung der Altersgruppen 3 bis 6 Jahre für die Kindergärten sowie 6 bis 10 Jahre für die Grundschulen notwendig. Die Bevölkerungsprognose sagt für die Altersgruppe der 3- bis 6-Jährigen bis zum Jahr 2016 insgesamt einen Bevölkerungsrückgang um knapp 13 Prozent voraus (Abb. 32). Zwar soll sich der negative Trend ab 2016 leicht umkehren, die Bevölkerungszahlen in dieser Altersgruppe werden 2025 jedoch voraussichtlich weiterhin rund 7,5 Prozent hinter den Einwohnerzahlen von 2007 zurückbleiben.

Für die 6- bis 10-Jährigen, also die Altersgruppe der Grundschulkinder, berechnet das LDS einen Rückgang an Einwohnern um knapp 20 Prozent bis 2020 (Abb. 33). Erst ab etwa 2020 wird eine leichte Umkehrung des negativen Trends erwartet. Prognostiziert werden für 2025

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach bis 2025 am ehesten im Korridor der Wanderungsvariante des LDS (Rückgang um 0,1 Prozent) und der Trendvariante von InWIS (Rückgang um 6,2 Prozent) bewegen wird.<sup>14</sup> Insofern muss sich die Stadt Bergisch Gladbach sowohl auf eine Stagnation als auch auf einem deutlichen Bevölkerungsrückgang einstellen.

Bei einer differenzierten Betrachtung der LDS-Prognose nach Altersgruppen wird deutlich, dass in Bergisch Gladbach vor allem die Gruppe der Hochbetagten (ab 80 Jahre) sehr stark zunehmen wird (Abb. 31). Es wird ein Anstieg um rund 93 Prozent prognostiziert. Darüber hinaus wird nur noch die Gruppe der jüngeren Senioren, also der 65- bis 80-Jährigen leicht anwachsen. Alle anderen Altersgruppen werden gegenüber 2007 mehr oder weniger stark abnehmen. Die Altersgruppe der 6- bis 18-Jährigen wird dabei mit rund 17 Prozent voraussichtlich den stärksten Rückgang zu verzeichnen haben.

Für die Auslastung der Infrastruktur ist eine differenzierte Betrachtung der Altersgruppen 3 bis 6 Jahre für die Kindergärten sowie 6 bis 10 Jahre für die Grundschulen notwendig. Die Bevölkerungsprognose sagt für die Altersgruppe der 3- bis 6-Jährigen bis zum Jahr 2016 insgesamt einen Bevölkerungsrückgang um knapp 13 Prozent voraus (Abb. 32). Zwar soll sich der negative Trend ab 2016 leicht umkehren, die Bevölkerungszahlen in dieser Altersgruppe werden 2025 jedoch voraussichtlich weiterhin rund 7,5 Prozent hinter den Einwohnerzahlen von 2007 zurückbleiben.

<sup>14</sup> Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei der aktuellsten landesweiten Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 von IT.NRW (ehemals LDS NRW) schon die Prognoseberechnung für das Jahr 2009 angesichts der tatsächlichen amtlichen Einwohnerzahl deutlich nach unten korrigiert werden muss. Auch die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für Bergisch Gladbach eine Entwicklung von Minus 2,4 Prozent bis 2025 (siehe [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) beziehungsweise [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)).

jedoch weiterhin Einwohnerzahlen in dieser Altersgruppe, die um 13 Prozent unter denen von 2007 zurückbleiben.

### **5.3.2 Auslastung der sozialen Infrastruktur**

Angesichts der absoluten Entwicklung der Einwohnerzahlen und der zu erwartenden Veränderungen in der Alterszusammensetzung steht bei der künftigen Baulandentwicklung die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen besonders im Fokus. Das betrifft insbesondere die rückläufige Entwicklung der Kinder im Kindergartenalter und im Grundschulalter. Für beide Altersgruppen berechnet das LDS einen Rückgang um bis zu 13 Prozent. Dabei wird es darum gehen, künftig die Baulandentwicklung möglichst so zu steuern, dass Kapazitätsanpassungen bei den Infrastrukturen vermieden werden können. Das gilt einerseits im Hinblick auf die Mindestauslastung, um eine nahräumige Versorgung mit Kindergärten und Grundschulen zu erhalten. Andererseits sind aber durch zusätzliche Bauflächen insbesondere Sprünge bei den Altersgruppen so gering zu halten, dass Infrastrukturanpassungen möglichst nicht erforderlich sind. Im Hinblick auf die zu erwartenden rückläufigen Zahlen der Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter wird mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung einzelner Einrichtungen nicht zu vermeiden sein. Dabei dürften allerdings die anstehenden Pflichtaufgaben durch die Betreuung der unter Dreijährigen sowie die Ganztagsgrundschulen auch wesentliche Kapazitäten auffangen können.

In der nachfolgenden Betrachtung der Infrastrukturauslastungen werden die Kinderzahlen rein rechnerisch den Plätzen in den Kindergärten beziehungsweise in den Grundschulen innerhalb der jeweiligen Stadtteile gegenübergestellt. Damit sind zum einen die vorliegenden Daten statistisch besser handhabbar. Zum anderen wird aber auch vorausgesetzt, dass bei den Grundschulen und Kindergärten eine nahräumige Versorgung innerhalb der Stadtteile anzustreben ist. Die faktische Auslastung dieser Einrichtungen wird in Kapitel 7.2 (Empfehlungen für die Entwicklungstypen und Stadtteile) bei einer intensiveren Betrachtung der einzelnen Stadtteile berücksichtigt.

#### **Auslastung der Kindergärten auf Ebene der Stadtteile**

Die Einstufung der Auslastungsquote der Kindergärten in den Stadtteilen basiert auf den gesetzlichen Gruppengrößen von 20 beziehungsweise 25 Kindern. Bei den Kindergärten ist der Grad zwischen Unter- und Überauslastung mit nur zwei Kindern über beziehungsweise unter der vorgegebenen Gruppengröße sehr gering.<sup>15</sup> Wohnen zehn Prozent weniger Kinder im Stadtteil als Kindergartenplätze vorhanden sind, wird der Stadtteil als überversorgt eingestuft. Bei einer Versorgungsquote von 90 bis 110 Prozent handelt es sich um ein ausgewogenes Betreuungsangebot. Ab einer Quote von 110 Prozent wird der Stadtteil als unverversorgt angesehen, da es dann deutlich mehr Kinder als Kindergartenplätze im Stadtteil gibt.

<sup>15</sup> § 18 Abs. 4 S. 2 Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern (Kinderbildungsgesetz – KiBiz), Vierter Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes – SGB VIII vom 30. Oktober 2007; § 19 Abs. 3 S. 4 Kinderbildungsgesetz – KiBiz; Anlage zu § 19 Kinderbildungsgesetz – KiBiz.

Das Infrastrukturangebot an Kindergärten, also die Betreuung der 3- bis 6-Jährigen, war im Jahr 2009 in Bergisch Gladbach insgesamt als gut zu bezeichnen. Für die Stadt ergab sich eine Betreuungsquote von 98 Prozent, so dass für alle Kinder zwischen drei und sechs Jahren ein Kindergartenplatz zur Verfügung stand. In den Stadtteilen Romaney, Asselborn und Bärbroich sind keine Kindergärten vorhanden, hier müssen die Kinder von benachbarten Stadtteilen mit versorgt werden (Abb. 34). Mit 70 und weniger Kindern gegenüber 100 Plätzen verfügen vor allem Paffrath, Herkenrath und Alt-Refrath über ein erhebliches Überangebot. Teilweise versorgen sie die benachbarten Stadtteile mit, so dürften die Kindergärten in Paffrath auch Kinder aus Hand mit betreuen. Rein rechnerisch übersteigt in acht Stadtteilen die Anzahl der Kinder die Kindergartenplatzkapazitäten, diese sind somit rein rechnerisch als überausgelastet einzustufen. Insbesondere in Hand, Lustheide und Bensberg lebten in 2009

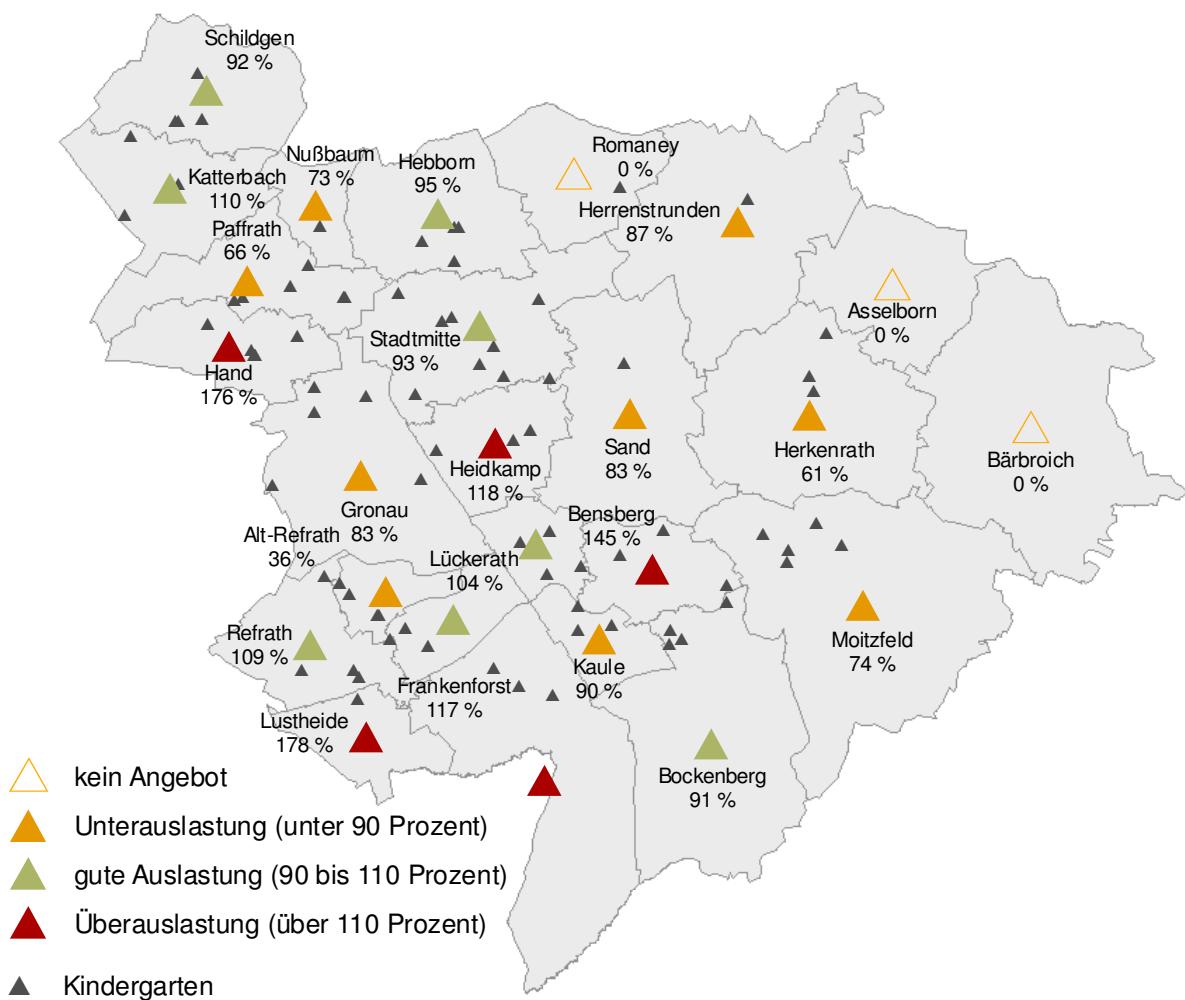


Abb. 34 \_ Auslastungsquote der Kindergärten 2009 nach Stadtteilen [Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahre pro 100 Kindergartenplätze]

Quelle: Bedarfsplanung und Betriebskostenförderung nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) für das Kindergartenjahr 2009/2010 (Drucksache 30/2009), Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

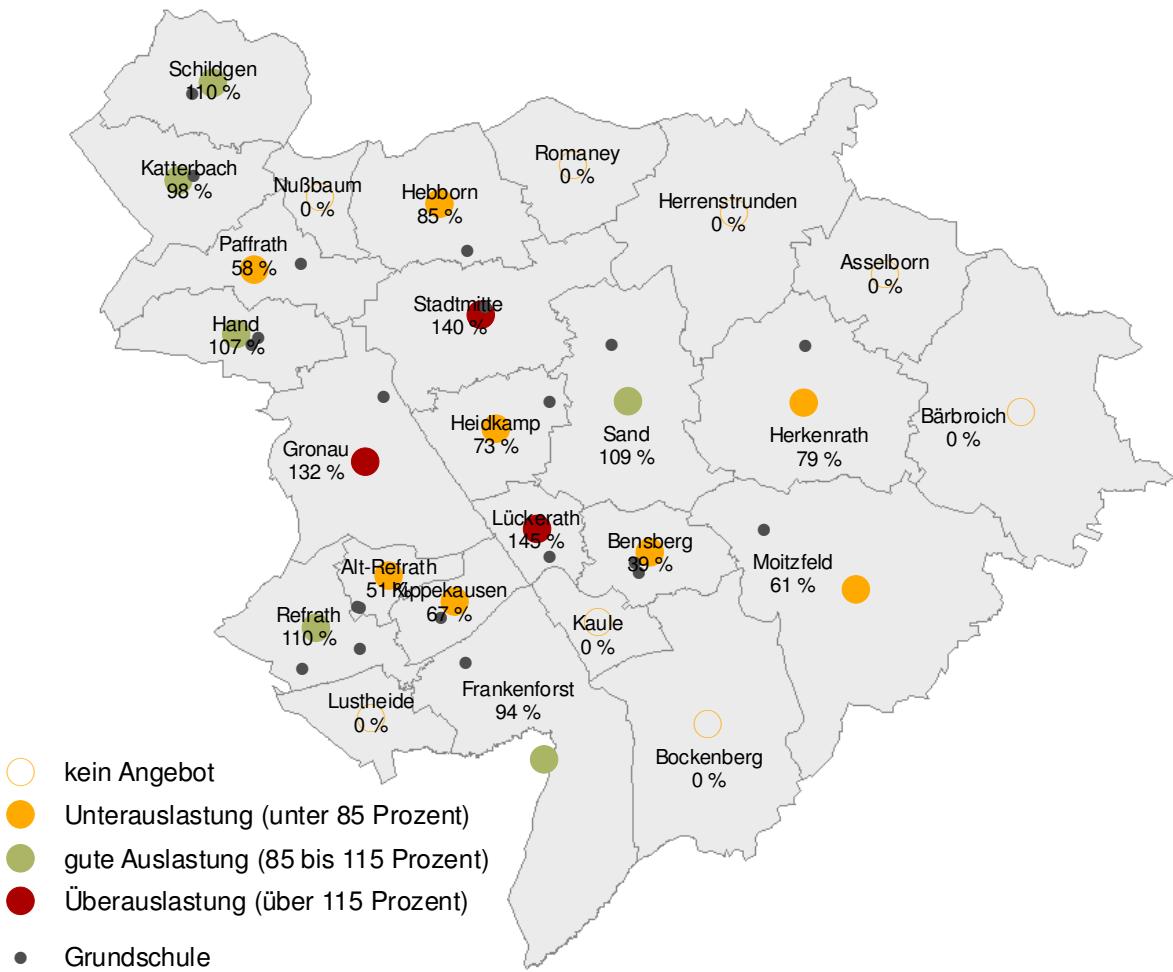


Abb. 35 \_ Auslastungsquoten Grundschulen 2008 nach Stadtteilen [Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahre pro 100 Grundschulplätze]

Quelle: Statistik des Fachbereichs 4 für das Schuljahr 2009/2010, Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

erheblich mehr Kinder als Plätze zur Verfügung stehen. Ein nähräumiges Ausweichen auf benachbarte Stadtteile ist nur teilweise möglich.

### Auslastung der Grundschulen auf Ebene der Stadtteile

Wie bei den Kindergärten erfolgt auch bei den Grundschulen die Einstufung in die Kategorien Überauslastung (ab 115 Prozent beziehungsweise mehr als 28 Kindern pro Klasse), gute Versorgung (85 bis 115 Prozent beziehungsweise 20 bis 28 Kinder pro Klasse) und Unterauslastung (weniger als 85 Prozent beziehungsweise weniger als 20 Kinder pro Klasse). Die Abstufungen ergeben sich aus dem Richtwert von 24 Kindern pro Klasse, der vom Rat am 01.03.2007 beschlossen wurde (Drucksache 35/2007). Da für alle Kinder die Schul-

pflicht besteht, gibt es auch eine entsprechende Anzahl an Grundschulplätzen, so dass die Versorgungsquote im Stadtgebiet insgesamt gut ist.<sup>16</sup>

Die Zahlen bei der nahräumigen Versorgung unterscheiden sich jedoch ebenso wie die Zahlen bei den Kindergärten in Bezug auf die Stadtteile deutlich. Die Stadtteile Nußbaum, Romaney, Herrenstrunden, Asselborn, Bärbroich, Bockenberg, Kaule und Lustheide verfügen über keine eigene Grundschule (Abb. 35). Die Grundschulkinder aus diesen Stadtteilen müssen demnach Schulen in anderen Stadtteilen aufsuchen. Stadtmitte, Gronau und Lücke-rath sind mit einer Auslastungsquote von mehr als 130 Schülern pro hundert Plätze rein rechnerisch erheblich überausgelastet, hingegen verfügen die Stadtteile Paffrath, Bensberg, Moitzfeld, Alt-Refrath und Kippekausen über wesentlich mehr Grundschulplätze als im Nah-raum durch Kinder nachgefragt wird.

<sup>16</sup> Die Unterschiede zwischen dem Schulentwicklungsplan des Fachbereichs 4 und dieser Darstellung ergeben sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausgangsbezügen. In dieser Berechnung werden die Kinder ein-bezogen, die zum 31.12.2009 älter als sechs Jahre und jünger als zehn Jahre waren. Als Vereinfachung wird hier jedoch nicht wie im Schulentwicklungsplan der Stichtag zur Einschulung herangezogen. Das bedeutet, dass zum einen auch Kinder erfasst wurden, die noch gar nicht zur Schule gingen. Zum anderen wurden aber auch die Kinder nicht mehr erfasst, die bereits zehn Jahre alt, aber immer noch auf der Grundschule waren.

## 6. Analyse der Potenzialflächen

Im Rahmen des im folgenden Kapitel erläuterten Eignungstests werden die im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach identifizierten potentiellen Wohnbauflächen nach ihrer grundsätzlichen Eignung für eine Wohnnutzung geprüft. In diesem Zusammenhang wird jede Fläche hinsichtlich ihrer Lage zu sozialen Infrastrukturen und Nahversorgung, dem erforderlichen Erschließungsaufwand sowie ihrer ökologischen Wertigkeit untersucht. Im Zuge der Gesamtbewertung werden die Einzelwertungen für jede Potenzialfläche zusammengeführt. Daraus ergibt sich die Einstufung in eine von vier Eignungskategorien.

Der Eignungstest bildet zusammen mit den Ergebnissen der Strukturanalyse (Kapitel 5) die Grundlage für die Auswahl und Empfehlung prioritär zu entwickelnder Wohnbauflächen (Kapitel 7). Im Zuge der Prioritätensetzung fließt neben der Eignung zudem eine städtebauliche Beurteilung in Bezug auf die einzelnen Flächen mit ein.

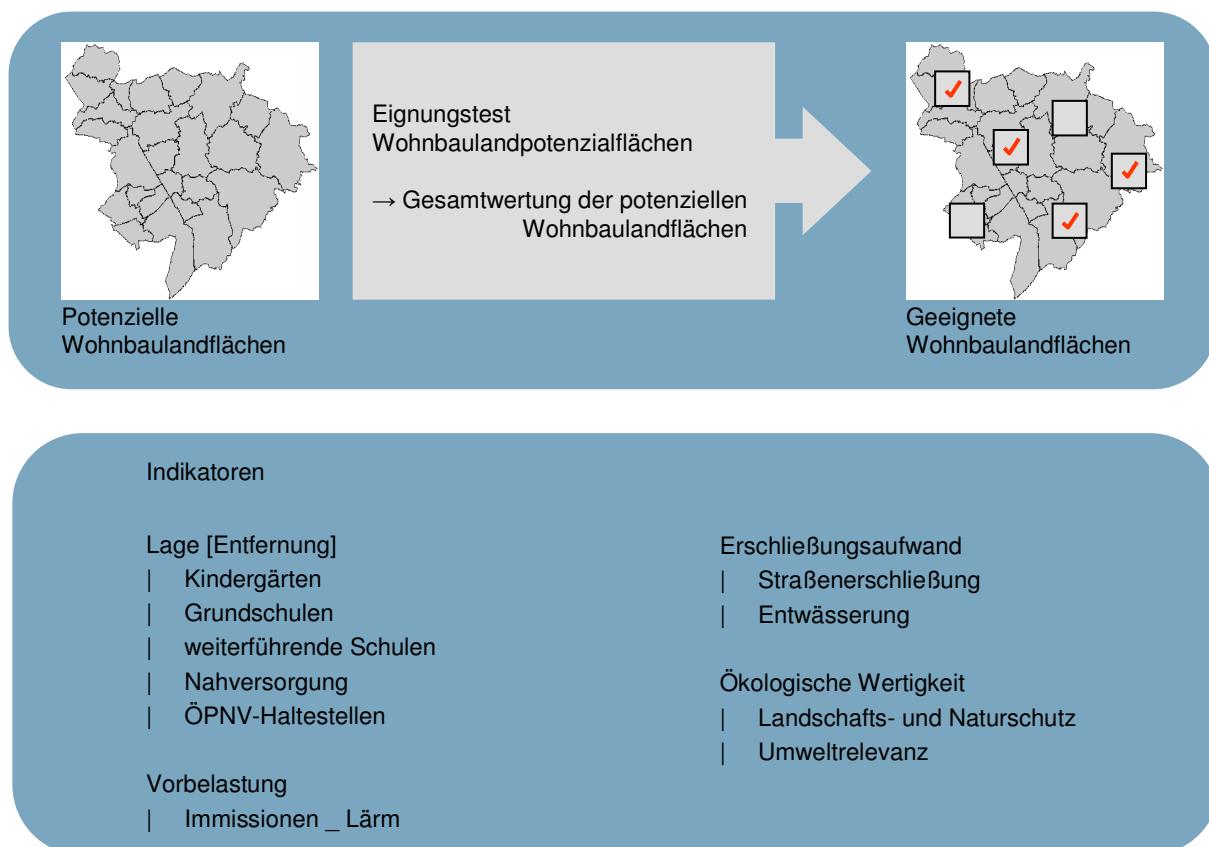


Abb. 36 \_ Analyse der Wohnbauflandpotenzialflächen \_ Eignungstest und Indikatoren

Quelle: eigene Darstellung

## **6.1 \_\_\_\_ Eignungstest Wohnbaulandpotenzialflächen**

### **6.1.1 \_\_\_\_ Vorgehensweise \_ Eignungstest Wohnbaulandpotenzialflächen**

Im Eignungstest wurden alle 1.029 Wohnbaulandpotenzialflächen einheitlich hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbebauung geprüft. Um die Bewertung überschaubar und vor allem auch fortschreibungsfähig zu halten, muss die Anzahl der Indikatoren begrenzt werden. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist vor allem die Erreichbarkeit von (öffentlichen) Infrastrukturen und Nahversorgungsstandorten relevant (Abb. 36). Die ökologische Wertigkeit von Flächen ist nicht nur hinsichtlich des Schutzes von Natur und Landschaft von Bedeutung, sondern bildet gegebenenfalls auch einen erheblichen Kostenfaktor, wenn etwa ein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Ebenfalls unter dem Gesichtspunkt Kosten, aber auch um vorhandene Infrastrukturen möglichst effizient und dauerhaft zu nutzen, sollten Flächen mit geringem technischen und verkehrlichen Erschließungsaufwand primär entwickelt werden. Gleichermaßen gilt für Flächen, die eine geringe Immissionsbelastung aufweisen, so dass wiederum die Kosten für Lärmminderungsmaßnahmen vermieden und eine gute Wohnqualität gewährleistet werden kann.

Die Bewertung der Flächen sollte so weit wie möglich über das geografische Informationssystem erfolgen, um die Erhebung und Analyse mit möglichst geringem Aufwand durchzuführen und diese bei Bedarf fortschreiben zu können. Die Eignung der Flächen im Hinblick auf ihre Lage wird anhand der jeweiligen Entfernung zu den Potenzialflächen standardisiert ermittelt. Um die Entfernung einheitlich berechnen zu können, wird jeweils die Entfernung ausgehend vom Mittelpunkt der Einrichtung beziehungsweise der Haltestelle zum Mittelpunkt der Potenzialfläche gemessen (Abb. 37). Bei den Nahversorgungszentren wird die Entfer-

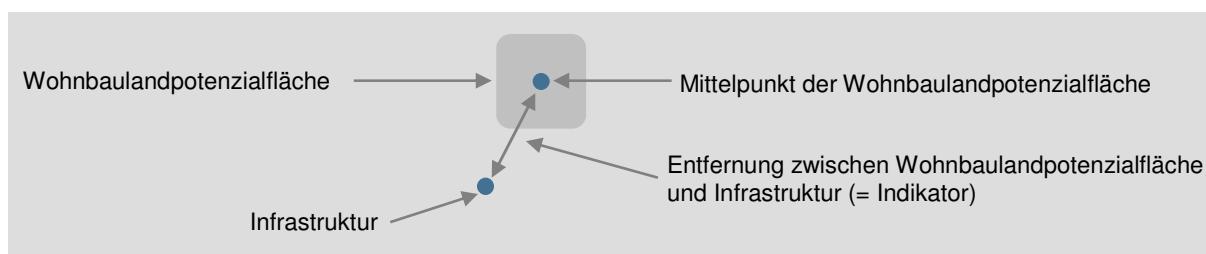


Abb. 37 \_ Schematische Darstellung Messung der Entfernung

Quelle: eigene Darstellung

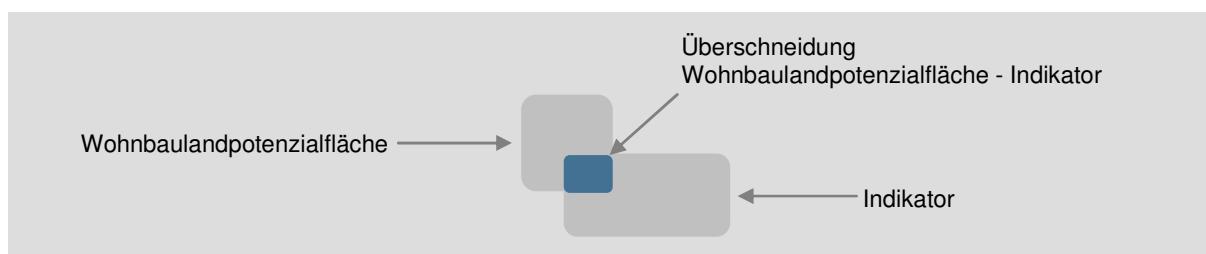


Abb. 38 \_ Schematische Darstellung Berechnung der flächenrelevanten Indikatoren

Quelle: eigene Darstellung

nung vom Rand des zentralen Versorgungsbereichs berechnet. Zwar sollte von tatsächlichen Entfernungen ausgegangen werden, jedoch wäre die Messung der realen Wegeentfernung mit einem erheblichen technischen Aufwand verbunden. Aus Gründen der Praktikabilität entspricht die Entfernung daher grundsätzlich der Luftlinienentfernung.

Die Eignung der Wohnbaulandflächen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit und der Vorbelastung wird auf Grundlage der sich überschneidenden Flächenanteile untersucht (Abb. 38). Je größer der Anteil der Fläche ist, die etwa unter Natur- oder Landschaftsschutz steht oder durch Immissionen belastet ist, desto stärker wird die gesamte Potenzialfläche abgestuft. Darüber hinaus muss die Größe der Potenzialfläche außerhalb der Natur- und Landschaftsschutz- beziehungsweise der immissionsbelasteten Flächen mindestens 500 Quadratmeter betragen, um günstiger eingestuft zu werden. Bei der Wertung werden die Indikatoren je nach ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet.

Für die umweltrelevanten Belange und für den Erschließungsaufwand liegen keine Grundlagen im geografischen Informationssystem vor, weshalb sie nicht standardisiert analysiert werden konnten. Diese Aspekte wurden daher im Rahmen von Sonderauswertungen von den Fachbereichen 7-36, 7-66 und 7-68 individuell für die Flächen bewertet. Aufgrund des hohen Arbeitsaufwands wurde dabei die Bewertung auf die Flächen mit Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand begrenzt.

Zur Ableitung von Bewertungsstandards wurden – so weit möglich – fachlich anerkannte Orientierungs- und Richtwerte herangezogen. Der daraus abgeleitete Qualitätsstandard entspricht in der Bewertung immer der neutralen Bewertung von vier Stufen:

Optimal	Der Wert ist deutlich positiver als der Qualitätsstandard.
Neutral	Der Wert liegt innerhalb des Qualitätsstandards beziehungsweise entspricht diesem.
Suboptimal	Der Wert entspricht nicht dem Qualitätsstandards, was aber nicht zwangsläufig zum Ausschluss der Fläche führt.
Ungünstig	Der Wert liegt deutlich außerhalb des Qualitätsstandards. Dies bedeutet, die Fläche sollte keiner Wohnbauflächenentwicklung zugeführt beziehungsweise zunächst zurückgestellt werden.

In der Gesamtwertung werden die Einzelwertungen der zehn Indikatoren die Potenzialfläche zusammengeführt. Daraus ergibt sich die Einstufung der Fläche in vier Eignungskategorien:

Hervorragend geeignet	Die Anzahl der optimalen Bewertungen überwiegt eindeutig. Die Fläche ist hervorragend für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Alle Voraussetzungen für eine Entwicklung sind vorhanden.
Gut geeignet	Die Anzahl der neutralen und/oder optimalen Bewertungen überwiegt. Die Fläche ist für eine Wohnbauflächenentwicklung gut geeignet. Negative Effekte sind vernachlässigbar.

Bedingt geeignet	Der Anteil der suboptimalen Bewertungen überwiegt. Die Fläche ist für die Wohnbauflächenentwicklung mit Einschränkungen grundsätzlich geeignet. Die Lage, der notwendige ökologische Ausgleich oder sonstige Gründe sprechen momentan jedoch gegen eine Entwicklung der Fläche.
Unzureichend geeignet	Der Anteil der suboptimalen Bewertungen überwiegt eindeutig, oder die Fläche wurde mindestens für ein Kriterium als ungünstig gewertet. Eine Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird negativ beurteilt beziehungsweise zurückgestellt, da negative Aspekte oder Wirkungen überwiegen.

Baulücken werden unabhängig von ihrer Eignung als bebaubar angesehen und sollten nach Möglichkeit mobilisiert werden. Daher wird in den nachstehenden Ausführungen zunächst nur auf die Flächen am Ortsrand beziehungsweise auf die Flächen eingegangen, die im Siedlungsbereich liegen.

In den folgenden Absätzen werden zunächst die im Eignungstest verwendeten Indikatoren näher erläutert und in Bezug auf die Einzelbewertung jedes Indikators die Ergebnisse dargestellt. Im Abschnitt 6.1.7 werden die einzelnen Bewertungsergebnisse im Eignungstest zusammengeführt.

### **6.1.1 \_\_ Soziale Infrastruktur**

#### **Auswahl der Indikatoren und Qualitätsstandards**

Die Standorte der Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen werden im Eignungstest betrachtet, da eine fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen die Wohnqualität des Standortes steigert. Andererseits sind die Auslastung und der Betrieb der Einrichtungen von der Einwohnerzahl in diesen Altersgruppen abhängig.

Gefordert werden kurze Wege im Ziel 3.2 – „Durch das Prinzip der Stadt der kurzen Wege wird die wohnungsnah Versorgung in Bergisch Gladbach gewährleistet“ – des Handlungsprogramms für ein „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“. Darüber hinaus beziehen das strategische Ziel 9.2 der Stadt Bergisch Gladbach („Das familienfreundliche Profil der Stadt erleichtert Familien ihre Alltagsbewältigung“) sowie das Teilziel 3.2.2. des Handlungsprogramms für das „Nachhaltige kommunale Flächenmanagement“ („Die Bewohner finden generationenübergreifend in Wohnungsnähe entsprechende Infrastrukturen für Versorgung, Bildung, Sport und Gesundheit.“) die räumliche Nähe von sozialen Infrastrukturen wie Schulen und Kindergärten mit ein. Somit hängt die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen auch sehr eng mit Familienfreundlichkeit, Generationengerechtigkeit und Wohnqualität zusammen.

Insgesamt sind 66 Kindergärten mit Plätzen für 3- bis 6-Jährige im Stadtgebiet vorhanden. Datengrundlage hierfür ist der „Integrierte Entwicklungsplan bis 2015 für die Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und Grundschulen“ aus dem Jahr 2007. Ebenso sind die 21 Grundschulen (20 Schulen in kommunaler Trägerschaft und die Freie Waldorfschule) im Stadtgebiet dem Integrierten Entwicklungsplan entnommen. Die Informationen für die 14 weiterführenden Schulen (13 kommunale Schulen und die Freie Waldorfschule) beruhen auf Angaben des Fachbereiches Schule (Stand Mai 2009). Die Wilhelm-Wagener-Schule und die Fröbel-Schule als Förderschulen sind nicht in die Wertung eingeflossen, da sie als Sonderschulen eine überregionale Funktion erfüllen.

Die Potenzialflächen werden anhand der Entfernung zu den sozialen Einrichtungen pauschal bewertet. Eine qualitative Wertung kann im Rahmen der Analyse nicht stattfinden.

Die Kindergärten sollen 300 bis maximal 500 Meter, die Grundschulen maximal 700 Meter vom Wohnort entfernt liegen (Tab. 6 und Tab. 7). Bei den weiterführenden Schulen wurde nicht weiter nach den Schulformen Haupt-, Real-, Gesamtschule oder Gymnasium differenziert, da die fachlich anerkannten Orientierungswerte für die Planung annähernd gleich sind. Der Qualitätsstandard für die Bewertung basiert auf den Orientierungswerten von Borchard sowie Schöning/Borchard<sup>17</sup>, die eine Entfernung von 1.000 bis maximal 1.300 Metern angeben (Tab. 8). Alle Potenzialflächen, die in einer Entfernung entsprechend des jeweiligen Qualitätsstandards liegen, werden mindestens als neutral eingestuft.

Entfernung		
1 Optimal	bis 300 Meter	
2 Neutral	300 bis 500 Meter	
3 Suboptimal	500 bis 700 Meter	
4 Ungünstig	über 700 Meter	
Qualitätsstandard _ 500 Meter		

Tab. 6 \_ Wertungskategorien Lage zum Kindergarten  
Quelle: nach Orientierungswert von Schöning/Borchard 1992: 48; eigene Darstellung

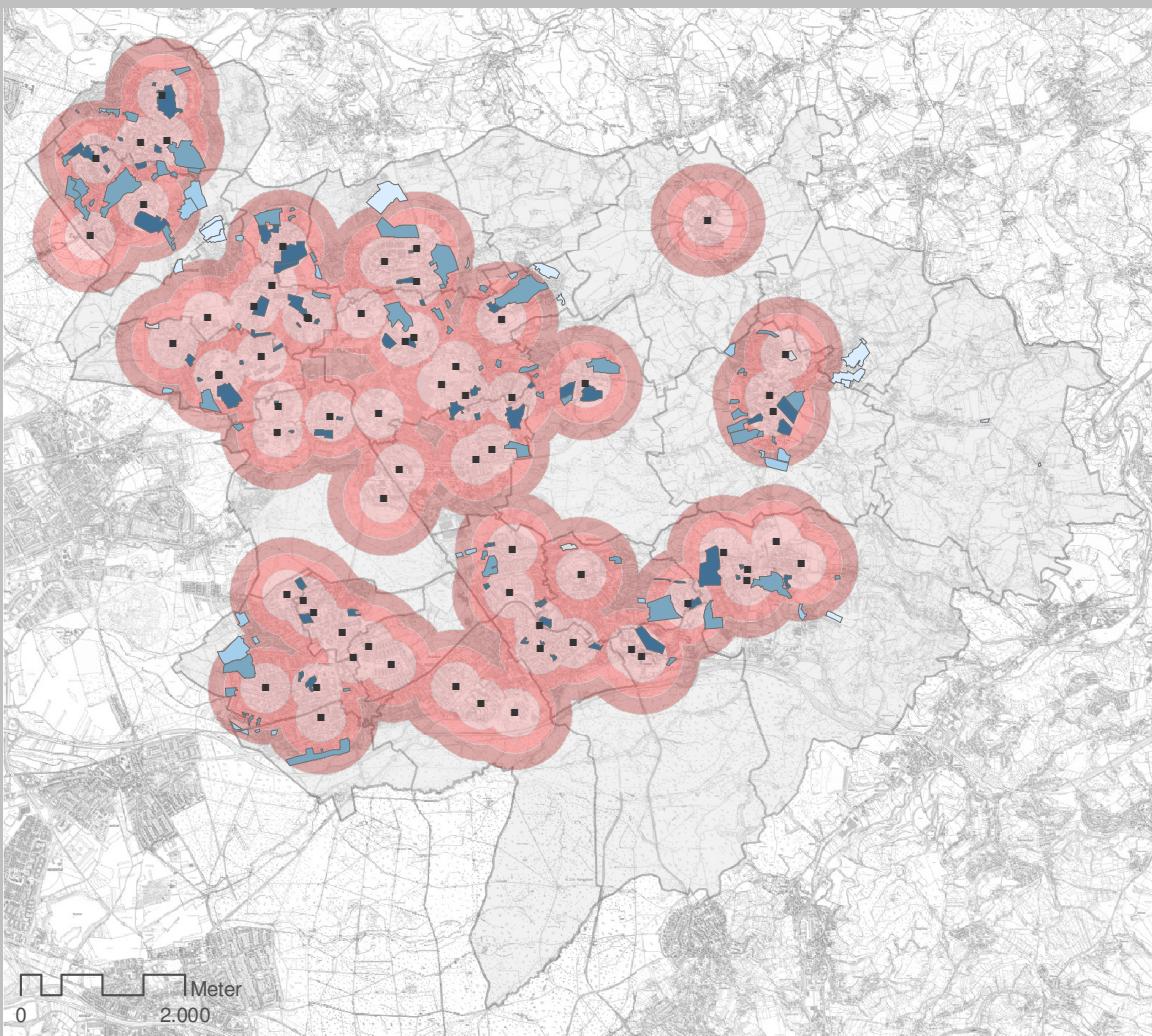
Entfernung		
1 Optimal	bis 500 Meter	
2 Neutral	500 bis 700 Meter	
3 Suboptimal	700 bis 1.000 Meter	
4 Ungünstig	über 1.000 Meter	
Qualitätsstandard _ 700 Meter		

Tab. 7 \_ Wertungskategorien Lage zur Grundschule  
Quelle: nach Orientierungswert von Borchard 1974: 104; eigene Darstellung

Entfernung		
1 Optimal	bis 1.000 Meter	
2 Neutral	1.000 bis 1.300 Meter	
3 Suboptimal	1.300 bis 1.600 Meter	
4 Ungünstig	über 1.600 Meter	
Qualitätsstandard _ 1.300 Meter		

Tab. 8 \_ Wertungskategorien Lage zu weiterführenden Schulen  
Quelle: nach Orientierungswert von Schöning/Borchard 1992: 54; eigene Darstellung

<sup>17</sup> Borchard 1974: 104 -131; Schöning/Borchard 1992: 54.



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaupotentialanalyse

Eignungstest \_ Lage zu Kindergärten

▪ Kindergarten

Radius um Kindergarten

■ 300 Meter

■ 500 Meter

■ 700 Meter

Bewertung Potenzialflächen

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

■ optimal

■ neutral

■ suboptimal

■ ungünstig

■ nicht bewertet

Qualitätsstandard:

500 Meter Entfernung zum nächsten Kindergarten,  
nach Schöning, G. und Borchard, K. (1992)

Datengrundlage:

Integrierter Entwicklungsplan bis 2015 für die  
Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und  
Grundschulen,  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 4 Bildung, Kultur, Schule, Sport  
und FB 5 Jugend und Soziales

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 39 \_ Lage der Potenzialflächen zu den Kindergärten

Quelle: Integrierter Entwicklungsplan bis 2015 für die Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und  
Grundschulen, Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

## **Wertung der Potenzialflächen \_ Lage zum Kindergarten**

Rund 77 Prozent (38,6 Prozent optimale und 38,6 Prozent neutrale Wertung) der Kindergärten liegen maximal 500 Meter von den Potenzialflächen entfernt (Abb. 41). Bei lediglich 8,4 Prozent der Wohnbaulandpotenzialflächen beträgt die Entfernung zu den Kinderbetreuungseinrichtungen mehr als 700 Meter.

Vor allem die Potenzialflächen im östlichen Stadtgebiet und in den Randbereichen im Norden liegen häufig sehr ungünstig zu den Standorten der Kindergärten und können nicht mehr fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden (Abb. 39). So ist beispielsweise im Stadtteil Bärbroich kein Kindergarten vorhanden, hingegen befinden sich in den dichter besiedelten Bereichen in der Nähe der Potenzialflächen oftmals gleich mehrere Betreuungseinrichtungen.

## **Wertung der Potenzialflächen \_ Lage zur Grundschule**

Rund 63 Prozent (39,8 Prozent optimale und 23,5 Prozent neutrale Wertung) der Potenzialflächen liegen in einer Entfernung von 700 Metern (Qualitätsstandard) zu den Grundschulen (Abb. 40). Über einen Kilometer zur nächsten Grundschule entfernt befinden sich weniger als zehn Prozent der Flächen und werden damit entsprechend ungünstig eingestuft. Erneut sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Grundschule in den Außen- und Randbereichen des Siedlungsgebietes am größten (Abb. 42).

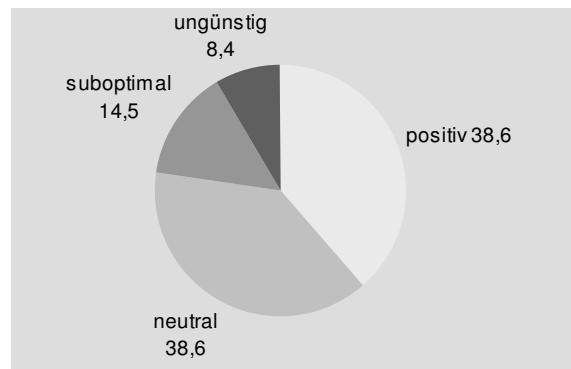


Abb. 41 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zum Kindergarten

Quelle: eigene Darstellung

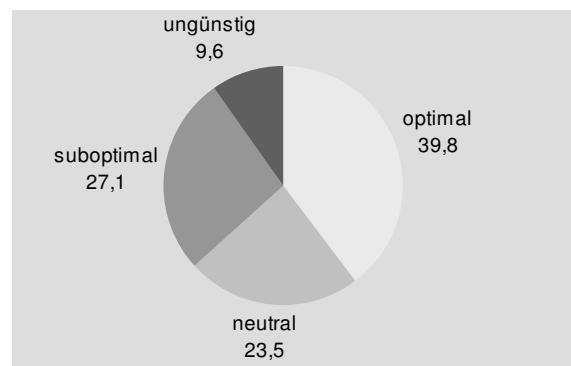


Abb. 40 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zur Grundschule

Quelle: eigene Darstellung



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaulandpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Lage zu Grundschulen

#### Qualitätsstandard:

700 Meter Entfernung zur nächsten Grundschule,  
nach Schöning, G. und Borchard, K. (1992)

#### Datengrundlage:

Integrierter Entwicklungsplan bis 2015 für die  
Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und  
Grundschulen,  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 4 Bildung, Kultur, Schule, Sport  
und FB 5 Jugend und Soziales

#### Grundschule

#### Radius um Grundschule

- 500 Meter
- 700 Meter
- 1.000 Meter

#### Bewertung Potenzialflächen

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- ungünstig
- nicht bewertet

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 42 \_ Lage der Potenzialflächen zu den Grundschulen

Quelle: Integrierter Entwicklungsplan bis 2015 für die Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und Grundschulen, Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

## **Wertung der Potenzialflächen \_ Lage zu weiterführenden Schulen**

Trotz der geringeren Anzahl weiterführender Schulen im Stadtgebiet können rund 64,5 Prozent (48,8 Prozent optimale und 15,7 Prozent neutrale Wertung) der Flächen als optimal beziehungsweise neutral gewertet werden. Jedoch liegen rund 24 Prozent der Potenzialflächen in mehr als 1.600 Metern zu den Schulstandorten, so dass sie als ungünstig gewertet werden (Abb. 43).

In Hinblick auf eine akzeptable Erreichbarkeit einer weiterführenden Schule zu Fuß oder mit dem Fahrrad sind vor allem Flächen in den Stadtteilen Schildgen und Moitzfeld ungünstig (Abb. 44). Ebenso liegen die am östlichen Rand von Stadtmitte und in Sand gelegenen Potenzialflächen in einer zu großen Entfernung zu einer weiterführenden Schule. Hingegen ist das Schulangebot im Wohnstandort Herkenrath durch die Realschule und das Gymnasium Herkenrath gut aufgestellt.

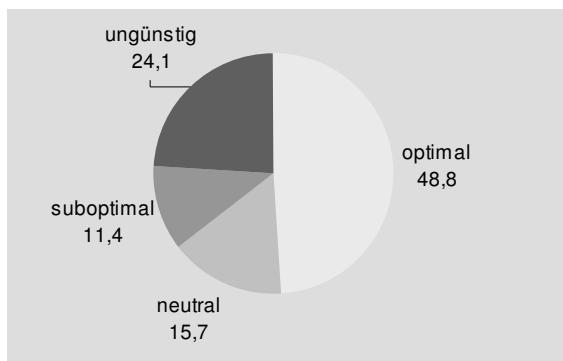
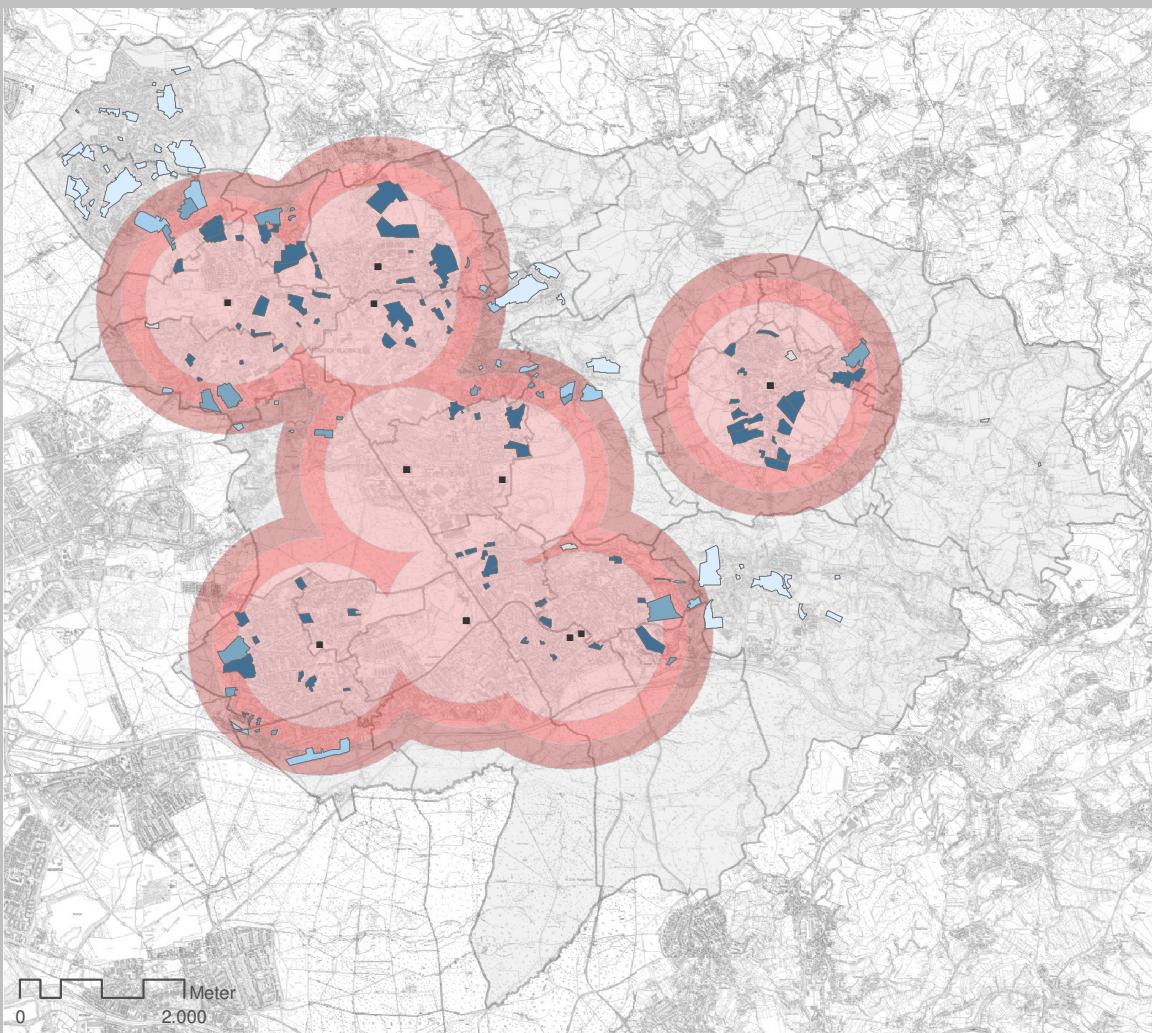


Abb. 43 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zu den weiterführende Schulen

Quelle: eigene Darstellung



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaulandpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Lage zu weiterführenden Schulen

■ Lage weiterführende Schule

Radius um weiterführende Schule

- 1.000 Meter
- 1.300 Meter
- 1.600 Meter

Bewertung Potenzialflächen

[Lage im Siedlungsbereiche und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- ungünstig
- nicht bewertet

Qualitätsstandard:

1.300 Meter Entfernung zur nächsten weiterführenden Schule,  
nach Schöning, G. und Borchard, K. (1992)

Datengrundlage:  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 4-40 Schule

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 44 \_ Lage der Potenzialflächen zu den weiterführenden Schulen

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, FB 4-40 Schulen; eigene Berechnung

## 6.1.2 Verkehrs- und technische Infrastruktur

Unter dem Punkt Verkehrs- und technische Infrastruktur werden die Indikatoren Entfernung zu Haltestellen von Bus und Bahn, Straßenverschließung und Entwässerung analysiert.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, sozialgerechten Siedlungsentwicklung ist die fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen relevant. Unter dem Gesichtspunkt Kosten, aber auch um vorhandene Infrastrukturen möglichst effizient und dauerhaft zu nutzen, sollten Flächen mit vorhandener technischer und verkehrlicher Erschließung primär entwickelt werden.

### Auswahl Indikator und Qualitätsstandard – Lage zur Haltestelle

Der Indikator Entfernung zur Haltestelle wird im Eignungstest berücksichtigt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Haushalte motorisiert sind. Vor allem immobile Personen, sozial Benachteiligte und kinderreiche Familien, die sich kein Auto leisten können, profitieren von einem guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Zudem wird die Umwelt bei einer Nutzung des ÖPNV entlastet und die fußläufige Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen zeugt zudem von guter Wohnqualität. Daher ist die Entfernung der Potenzialflächen zu den Haltestellen des ÖPNV ein Indikator für eine gute Verkehrsanbindung.

Festgelegt ist die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV zudem im Ziel 3.2.3 – „Der öffentliche Verkehr ist fußläufig an die Wohngebiete angebunden“ – des Handlungsprogramms für ein „Nachhaltiges kommunales Wohnbauflächenmanagement“.

Aspekte, die in diesem Zusammenhang nicht bewertet werden, sind zum Beispiel die Ausstattung der Fahrzeuge und Haltestellen sowie die Taktung des Nahverkehrs. Dabei ist die Bedienungshäufigkeit zwar ein wichtiges Qualitäts- und Servicemerkmal, für die räumliche Wertung der Potenzialflächen ist diese jedoch nicht von Bedeutung. Grund ist, dass die Taktung grundsätzlich unabhängig von der Lage der Haltestellen verändert werden kann.

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen empfiehlt einen Wert von 500 Metern als Orientierungswert, der auch als Qualitätsstandard für die Bewertung herangezogen wird (Tab. 9). Alle Potenzialflächen, die in einer Entfernung entsprechend dem Qualitätsstandard liegen, werden mindestens in die Wertungskategorie neutral eingestuft. Bei einer größeren Entfernung als 700 Meter Luftlinie ist davon auszugehen, dass das Angebot des ÖPNV nicht zu einem Verzicht auf die Nutzung von privaten Kraftfahrzeugen führt und der Weg dorthin für mobilitätseingeschränkte Personen inakzeptabel wird. Eine weitere Differenzierung zwischen den Nahverkehrsarten Bus, Straßenbahn und S-Bahn findet nicht statt.

Entfernung		
1	Optimal	bis 300 Meter
2	Neutral	300 bis 500 Meter
3	Suboptimal	500 bis 700 Meter
4	Ungünstig	über 700 Meter
Qualitätsstandard _ 500 Meter		

Tab. 9 \_ Wertungskategorien Lage zur Haltestelle

Quelle: nach Orientierungswert der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999: 16; eigene Darstellung

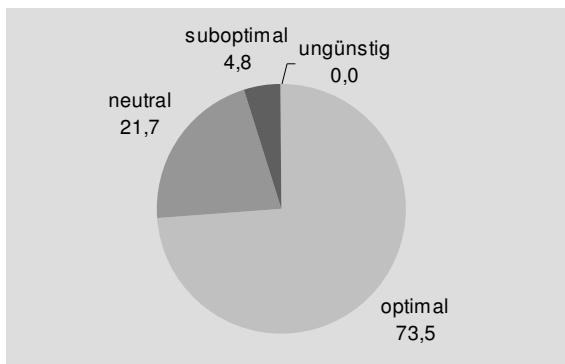


Abb. 45 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Entfernung zu den Haltestellen

Quelle: eigene Darstellung

Über 95 Prozent (73,5 Prozent optimale und 21,7 Prozent neutrale Wertung) der Flächen sind weniger als 700 Meter von einer Haltestelle entfernt und werden mindestens als neutral gewertet (Abb. 45). Nur 4,8 Prozent der Wohnbaulandpotenziale werden als ungünstig eingestuft. Dies verdeutlicht, dass im Stadtgebiet ein flächendeckendes Netz an ÖPNV-Haltestellen vorhanden ist (Abb. 46).

### **Auswahl Indikator und Qualitätsstandard \_ Erschließungsaufwand**

Voraussetzung für die Nutzung einer Potenzialfläche für Wohnungszwecke ist die Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung. Dabei müssen zum einen die Erschließungskosten für die Stadt in einem ausgewogenen Verhältnis zum Nutzen stehen, zum anderen dürfen die angrenzenden Straßen durch den neu erzeugten Verkehr nicht überlastet werden. Dies wird auch in dem Ziel 3.1.3 – „Die Infrastruktukosten werden gering gehalten“ – im Handlungsprogramm des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ sowie im strategischen Ziel 7.6 – „Die Verkehrsplanung ist als ‚integrierte Verkehrsplanung‘ gestaltet. Es gibt keine Planung von Siedlungs- und Gewerbegebieten ohne den Nachweis der Anbindung an alle erforderlichen Verkehrsträger.“ – der Zielsteuerung Bergisch Gladbachs gefordert.

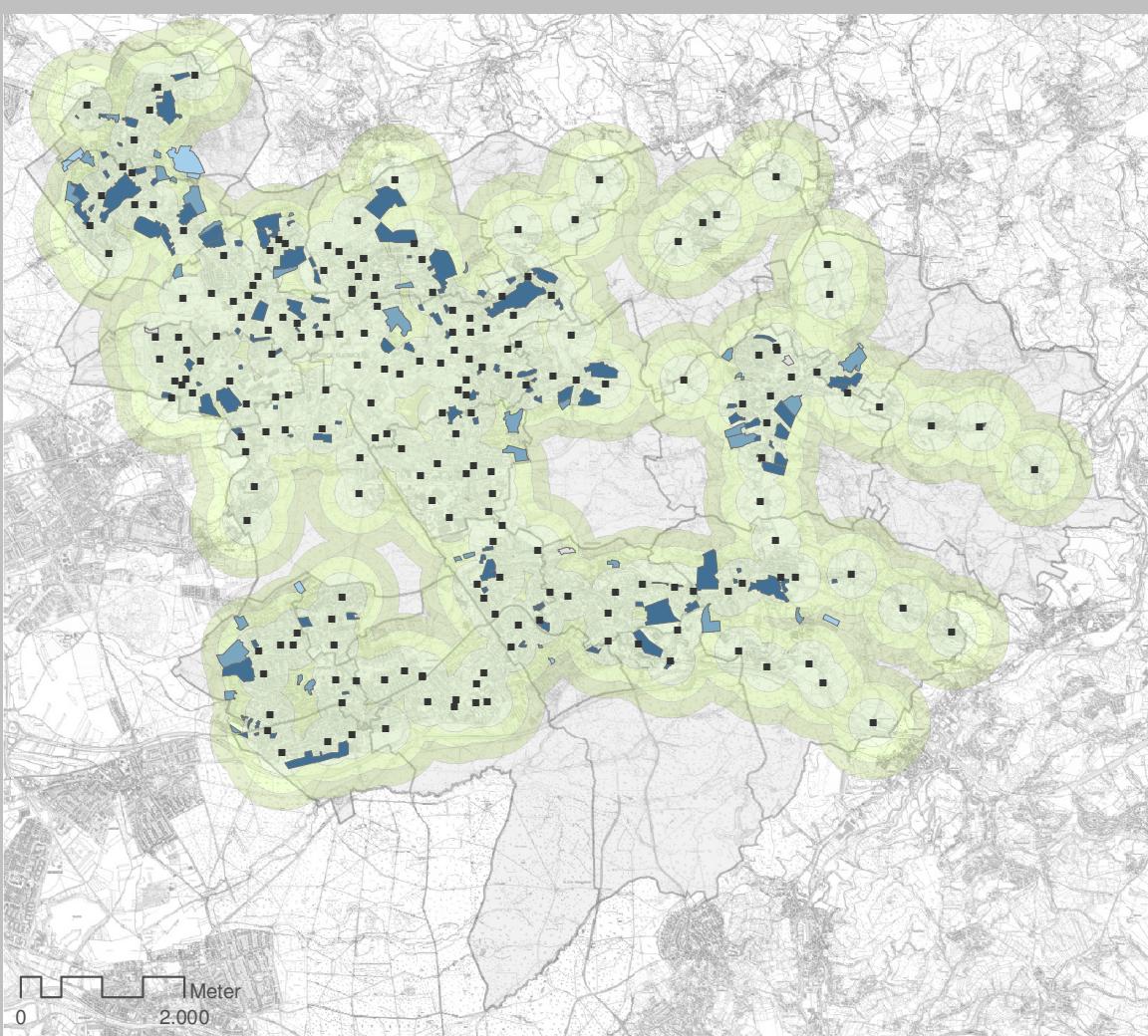
Für eine möglichst standardisierte Analyse des Erschließungsaufwandes werden verschiedene Ausgangspunkte beachtet. Dies sind die Verkehrsbelastungen an den bestehenden Straßen und der Verkehr, der durch die Fläche erzeugt wird. Relevant ist auch, ob sich aus dem zusätzlichen Verkehr die Notwendigkeit einer kostenaufwändigeren Verkehrsanlage etwa durch eine Lichtsignalanlage oder einen Kreisverkehr ergibt.

Die Verkehrsbelastung wird nach DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) gemessen. Wenn die Ausgangsbelastung der Anschlussstraße bereits bei einer DTV von über 10.000 Kraftfahrzeugen liegt und die Potenzialfläche mehr als eine DTV von 300 Fahrzeugen verursacht, wird davon ausgegangen, dass mindestens eine Lichtsignalanlage erforderlich ist. Je nach Knotentyp erfolgt für die Fläche eine Abwertung. Das Gleiche trifft auf Flächen zu, durch die eine DTV von über 300 Fahrzeugen entsteht und die weniger als 100 Meter von einer klassifizierten Straße (Bundes-, Landes- oder Kreisstraße) entfernt liegen. Die Kennwerte sind Erfahrungswerte, anhand derer pauschal die Erfordernis von signaltechnischen Anlagen ermittelt werden kann. Aus diesen Daten ergibt sich schließlich die Wertung für die Potenzialfläche hinsichtlich des Erschließungsaufwandes.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Lage zur Haltestelle**

Für die Analyse werden sämtliche Haltestellen (Bus, Straßen- und S-Bahn) im gesamten Stadtgebiet lokalisiert und im GIS verortet. Grundlage sind Angaben der Regionalverkehr Köln GmbH und der Kraftverkehr Wupper-Sieg AG von April/Mai 2009, die die Haltestellen im Stadtgebiet bedienen.

Über 95 Prozent (73,5 Prozent optimale und 21,7 Prozent neutrale Wertung) der Flächen sind weniger als 700 Meter von einer Halte-



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaulandpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Lage zu Haltestellen

▪ Haltestelle

Radius um Haltestelle

- 300 Meter
- 500 Meter
- 700 Meter

Bewertung Potenzialflächen

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- nicht bewertet

Qualitätsstandard:

500 Meter Entfernung zur nächsten Haltestelle,  
nach Borchard, K. (1974)

Datengrundlage:

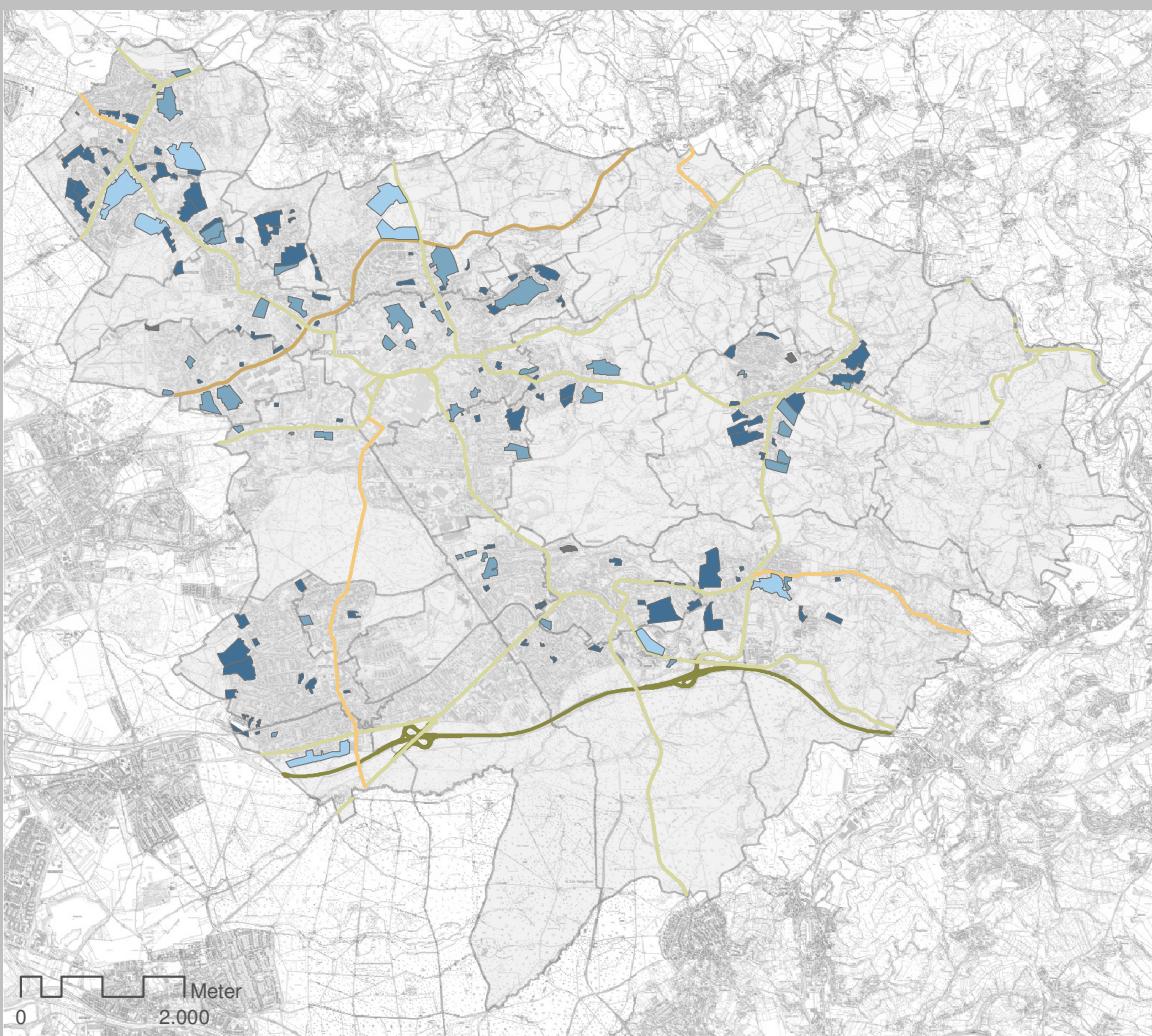
Kraftverkehr Wupper-Sieg AG, Regionalverkehr Köln GmbH

Stadt Bergisch Gladbach August 2010

II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 46 \_ Lage der Potenzialflächen zu den Haltestellen

Quelle: Kraftverkehr Wupper-Sieg AG, Regionalverkehr Köln GmbH; eigene Berechnung



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaulandpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Erschließungsaufwand Verkehr

#### Klassifizierte Straßen

- Autobahn
- Bundesstraße
- Landstraße
- Kreisstraße

#### Verkehr

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- nicht bewertet

**Qualitätsstandard:**  
zusätzliche DTV von 300 bei einer Ausgangsbelastung von  
über 10.000 DTV auf der Anschlussstraße oder einer  
klassifizierten Straße führt zur Abwertung (suboptimal),  
Lichtsignalanlage ist dann erforderlich

**Datengrundlage:**  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-66 Verkehrsflächen  
[Sonderauswertung]

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 47 \_ Wertung der Potenzialflächen – Erschließungsaufwand

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-66 Verkehrsflächen [Sonderauswertung]; eigene Berechnung

Die DTV-Werte stammen aus der Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros VIA zum Gronauer Kreisel von 2006. Sie liegen allerdings nicht flächendeckend für das Stadtgebiet vor. Ermittelt wurden die Knotentypen zum Anschluss der Potenzialfläche an das bestehende Straßennetz in einer Sonderauswertung vom Fachbereich 7-66 Verkehrsflächen in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung im Sommer/Herbst 2009.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Erschließungsaufwand**

Bei den meisten Wohnbaulandpotenzialflächen würde durch eine Entwicklung der Fläche kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht werden. Mit fast 70 Prozent werden die meisten Potenzialflächen als optimal eingestuft (Abb. 48). Lediglich 4,8 Prozent der großen Potenzialflächen werden als suboptimal klassifiziert. Darunter fallen überwiegend die sehr großen Potenzialflächen, die in unmittelbarer Lage zu einer klassifizierten Straße liegen (Abb. 47).

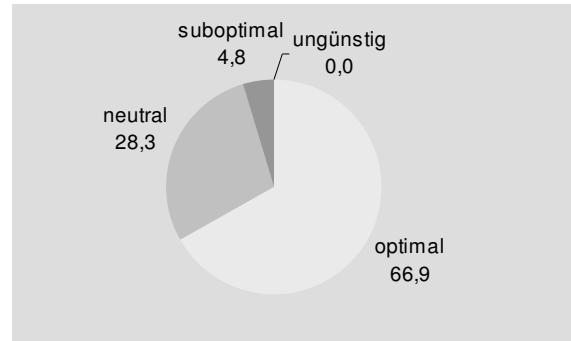


Abb. 48 \_ Anteil Einstufung der Potenzialfläche - Erschließungsaufwand  
Quelle: eigene Darstellung

### **Auswahl Indikator und Qualitätsstandard \_ Entwässerungsaufwand**

Mit dem Bau von Entwässerungsanlagen zur Erschließung von Neubaugebieten sind für die Stadt und die Eigentümer zum Teil erhebliche Erschließungskosten verbunden, die es zu vermeiden gilt. Zudem sollten angesichts der demografischen Entwicklung möglichst die vorhandenen Systeme genutzt werden. Durch die Berücksichtigung der Entwässerung im Eignungstest wird auch das Ziel 3.1.3 – „Infrastrukturkosten werden gering gehalten.“ – des Handlungsprogramms des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ beachtet.

In einer Sonderauswertung hat der Fachbereich 7-68 Abwasserwerk im Sommer/Herbst 2009 individuell die Wohnbaulandpotenzialflächen über einem Hektar Größe daraufhin untersucht, was eine Bebauung dieser Flächen für die Entwässerung bedeuten würde. Aufgrund des hohen Arbeitsaufwands wurde auf die Einschätzung der Flächen unter einem Hektar verzichtet. Eingestuft werden die Potenzialflächen in folgende Kategorien:

Einschätzung	
1 Optimal	Nach einer Ersteinschätzung sind keine technisch aufwändigen Abwasserableitungen erforderlich.
2 Neutral	Nach einer Ersteinschätzung ist voraussichtlich keine technisch aufwändige Abwasserableitung erforderlich. Dies muss bei einer Überbauung geprüft werden.
3 Suboptimal	Voraussichtlich ist bei dieser Fläche eine problemlose Abwasserableitung nicht ohne weiteres möglich (eigene Rückhaltung, neue Einleitstelle, Pumpstation, hydraulischer Engpass,...).
4 Ungünstig	Diese Fläche wird für die Regenwasserrückhaltung beziehungsweise Regenwasserklärung gebraucht.

Tab. 10 \_ Wertungskriterien Entwässerungsaufwand

Quelle: eigene Darstellung

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Entwässerungsaufwand**

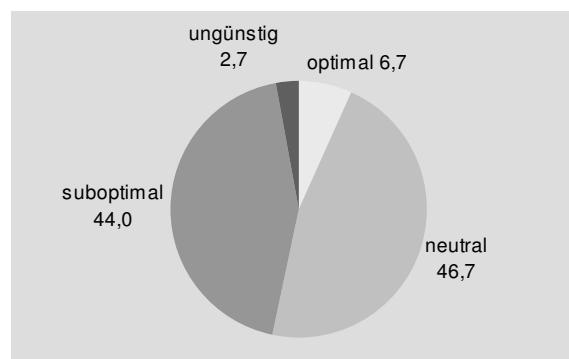
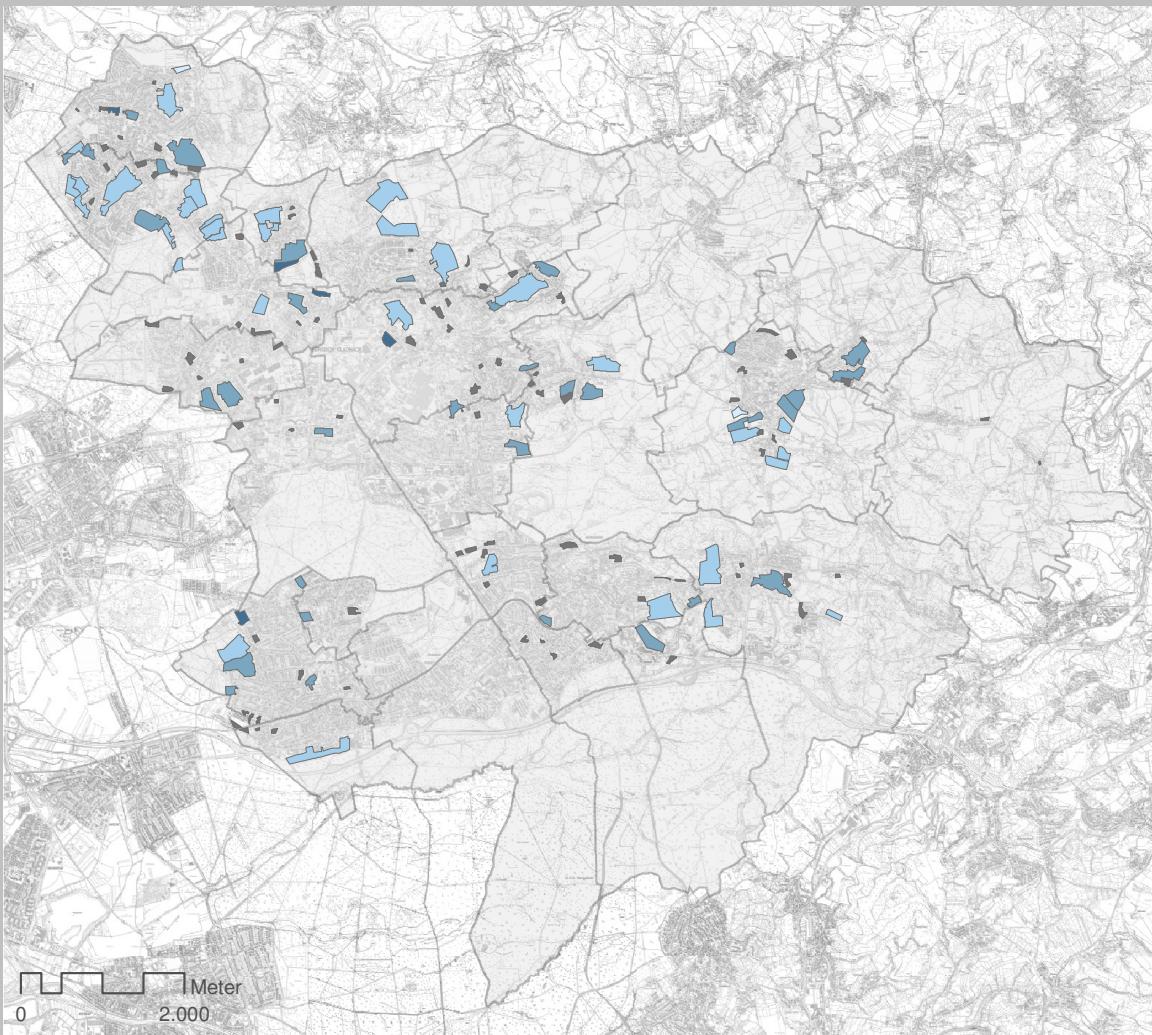


Abb. 49 \_ Anteil Einstufung der Potenzialfläche \_ Entwässerungsaufwand

Quelle: eigene Darstellung

Etwas mehr als die Hälfte der Potenzialflächen werden laut der Sonderauswertung als optimal und neutral bewertet (6,7 Prozent optimale und 46,7 Prozent neutrale Wertung). Rund 44 Prozent der Flächen werden als suboptimal eingestuft, nur 2,7 Prozent der Potenzialflächen kommen für Wohnen aus Sicht des Fachbereichs 7-68 nicht infrage (Abb. 49). Grund dafür sind unter anderem die Notwendigkeit von Pumpstationen oder hydraulische Belastungen des Kanalnetzes. Räumliche Schwerpunkte lassen sich im Stadtgebiet nicht feststellen (Abb. 50).



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaupotentialanalyse

Eignungstest \_ Erschließungsaufwand Entwässerung

Entwässerung  
[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- ungünstig
- nicht bewertet

#### Qualitätsstandard:

voraussichtlich ist keine aufwändige Abwasserleitung  
(eigene Rückhaltung, Pumpstation, neue Einleitstelle etc.)  
erforderlich

#### Datengrundlage:

Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-68 Abwasserwerk  
[Sonderauswertung]

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 50 \_ Wertung der Potenzialflächen – Entwässerungsaufwand

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-68 Abwasserwerk [Sonderauswertung]; eigene Darstellung

### 6.1.3 \_\_ Nahversorgung

#### Auswahl Indikator und Qualitätsstandard

Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung trägt nicht nur zur Wohnqualität, sondern auch zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Einzelstandorte der Lebensmittelmärkte bei. Verankert ist dies in den Zielen 1.2.6 – „In den Zentren sind Einkaufen, Dienstleistungen und Kommunikation konzentriert.“ – und 3.2.1 – „Die wohnortnahe Grundversorgung ist in den verdichten Siedlungsbereichen sichergestellt.“, die im Handlungsprogramm zum „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement“ beschlossen wurden. Diese Ziele entsprechen auch dem Ziel 2.8 – „Wir haben eine Zentrenstruktur mit Haupt-, Mittel- und Nebenzentren, die bestimmte Aufgaben erfüllt.“ – der Zielsteuerung der Stadt Bergisch Gladbach.

Die Nahversorgungssituation in Bergisch Gladbach wurde für das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2009 umfangreich analysiert und bewertet. Die Bestandserhebung der

Entfernung		
1	Optimal	bis 500 Meter
2	Neutral	500 bis 700 Meter
3	Suboptimal	700 bis 1.000 Meter
4	Ungünstig	über 1.000 Meter
Qualitätsstandard _ 700 Meter		

Tab. 11 \_\_ Wertungskriterien Lage zur Nahversorgung

Quelle: nach Orientierungswert des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008; eigene Darstellung

Nahversorgungsstandorte wurde in den Monaten Juni und Juli 2008 durchgeführt. Für die Bewertung der Potenzialflächen wurden zu dem die Lebensmittelmärkte über 400 Quadratmeter Verkaufsfläche aktualisiert.

Der im Einzelhandelskonzept empfohlene Einzugsradius basiert auf dem Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008. Er wird auch als Qualitätsstandard für die Untersuchung herangezogen, um die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Lage zu den zentralen Versorgungsbereichen zu bewerten. Gemäß Einzelhandelserlass NRW soll die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in zehn Minuten

Entfernung zu Fuß erreichbar sein, was einer Wegeentfernung von 700 bis 1.000 Metern entspricht. Die Bezirksregierung Köln legt als Grundlage für die Bewertung eines Lebensmittelmarktes einen Einzugsbereich von 700 Metern Luftlinie um den Standort fest<sup>18</sup>. Die zentralen Versorgungsbereiche, die bis zu 700 Meter von der Potenzialfläche entfernt liegen, werden demnach als neutral eingestuft (Tab. 11).

Die Einzelstandorte von Lebensmittelmärkten werden darüber hinaus ergänzend berücksichtigt. Als Einzelstandorte werden die Lebensmittelmärkte mit einer Größe von über 400 Quadratmetern Verkaufsfläche bezeichnet, die sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Ab einer Größe von 400 Quadratmetern kann davon ausgegangen werden, dass

<sup>18</sup> Bezirksregierung Köln. Merkblatt zu Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) Baunutzungsverordnung – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze (Stand Februar 2010).

ein ausreichendes Vollsortiment zur Grundversorgung bereitgestellt werden kann<sup>19</sup>. Da Einzelstandorte nur ein eingeschränktes Angebot aufweisen, werden Flächen in einer Entfernung von bis zu 500 Metern zum Einzelstandort als neutral eingestuft. Außerdem ist die Bereitschaft größere Entferungen zu einem einzeln gelegenen Lebensmittelmarkt zurückzulegen wahrscheinlich geringer als zu einem zentralen Versorgungsbereich, der ein vielfältiges Angebot aufweist.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Lage zur Nahversorgung**

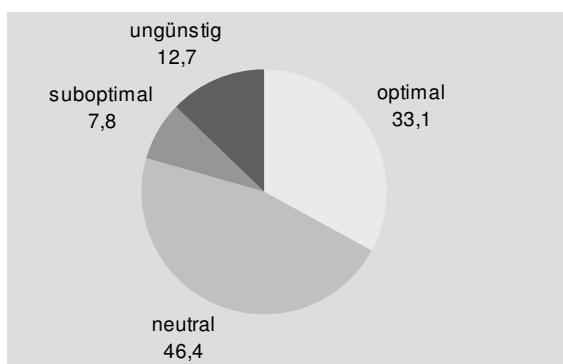


Abb. 51 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Lage zur Nahversorgung

Quelle: eigene Darstellung

Durch die sieben zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte, Bensberg, Refrath, Hand, Paffrath, Schildgen und Herkenrath sowie durch die diversen Einzelstandorte werden rund 80 Prozent der Wohnbauflächenpotenziale als optimal (33,1 Prozent) beziehungsweise als neutral (46,4 Prozent) eingestuft (Abb. 51). Dies bedeutet, dass nahezu alle Potenzialflächen im dichter besiedelten Bereich des Stadtgebiets in einer maximalen Entfernung von 700 bis 1.000 Metern zu einem zentralen Versorgungsbereich beziehungsweise bis zu 500 Meter zu einem Einzelstandort liegen (Abb. 52).

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach 2009: 64 (Entwurf Stand Mai 2009).

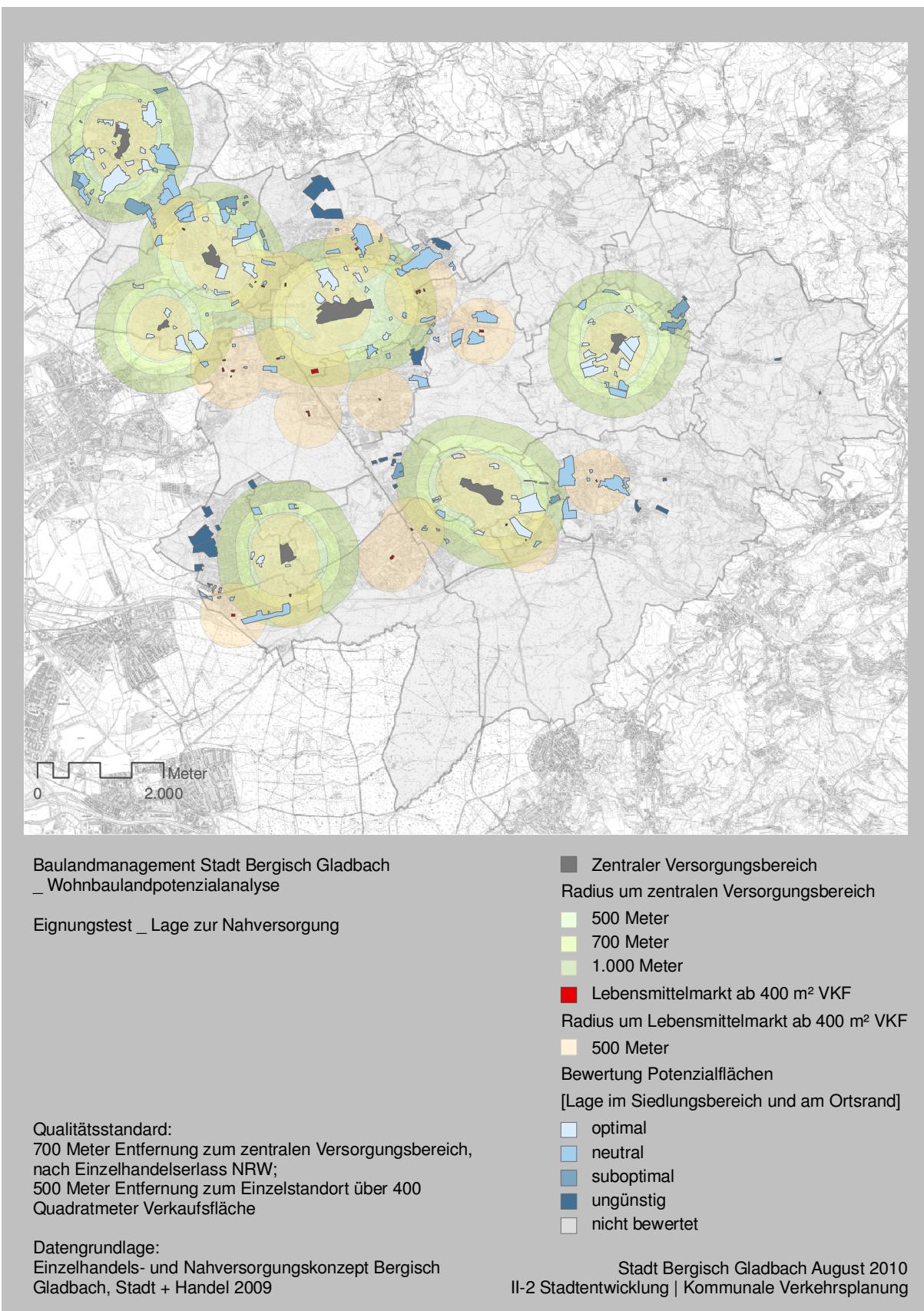


Abb. 52 \_ Lage der Potenzialflächen zur Nahversorgung

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach, Stadt + Handel (Entwurf Stand Mai 2009); eigene Berechnung

## 6.1.4 \_\_ Natur- und Landschaftsschutz

### Auswahl Indikator und Qualitätsstandard

Unter dem Aspekt Natur- und Landschaftsschutz sind nicht nur die Flächen relevant, die laut Landschaftsgesetz NRW unter Natur- oder Landschaftsschutz stehen. Hinzu kommen alle ökologischen Schutzmerkmale, durch die eine Bebauung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, beziehungsweise deren ökologische Wertigkeit nach Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsschutzgesetz und ähnlichen rechtlichen Grundlagen ausgeglichen werden muss. Dies betrifft unmittelbar Flächen, die unter einem gesetzlichen Schutzstatus liegen (FFH-Gebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, geschützte und schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsschutzgesetz etc.). Aber auch Flächen, bei denen nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ersetzt beziehungsweise ausgeglichen werden müssen, sollten angesichts der Vielzahl verfügbarer Potenzialflächen eher nachrangig bebaut werden. Damit wird sowohl der Eingriff in landschaftlich und ökologisch sensible Bereiche im Stadtgebiet vermieden als auch Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduziert.

Schutzstatus	bis 10 % Flächenanteil	10 bis 40 % Flächenanteil	40 bis 60 % Flächenanteil	ab 60 % Flächenanteil
Naturschutzgebiet	1	2	3	4
FFH-Gebiet	1	2	3	4
Geschütztes Biotop	1	2	3	4
Festgelegte Ausgleichsfläche	1	2	3	4
Landschaftsschutzgebiet		1	2	3
FFH-Gebiet (Schutzzone 300 Meter)		1	2	3
Waldfläche		1	2	3
Regionaler Grüngürtel		1	2	3
Schützenswertes Biotop		1	2	3
Schützenswerter Biotoptyp		1	2	3
Potenzielle Ausgleichsfläche		1	2	3
Temporäres Landschaftsschutzgebiet			1	2

Wertungsstufen 1 = optimal, 2 = neutral, 3 = suboptimal, 4 = ungünstig

Tab. 12 \_ Einordnung der natur- und Landschaftsschutzrelevanten Kriterien nach Flächenanteil

Quelle: eigene Darstellung

Somit werden folgende rechtliche natur- und landschaftsschutzrelevante Vorgaben berücksichtigt:

- Naturschutzgebiete (§ 20 Landschaftsgesetz),
- Geschützte Biotope (§ 62 Landschaftsgesetz),
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Richtlinie),
- Landschaftsschutzgebiete (§ 21 Landschaftsgesetz),
- Temporäre Landschaftsschutzgebiete (§ 16 Abs. 2 Landschaftsgesetz),
- Waldflächen (§ 9 Landesforstgesetz),
- Regionale Grünzüge (Ziel 2.27 Landesentwicklungsplan NRW),
- Schützenswerte Biotope nach Biotopkataster NRW (§ 62 Landschaftsgesetz),
- Schützenswerte Biotoptypen nach Biotopkataster NRW (§ 62 Landschaftsgesetz) und
- festgelegte sowie potenzielle Ausgleichsflächen (Öko-Konto Bergisch Gladbach).

Neben der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben werden mit der frühzeitigen Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch die strategischen Ziele 3.4 – „Die Grünzüge, Grünflächen und Gewässer der Stadt sind als Verbundsystem Teil des attraktiven urbanen Umfelds und werden geschützt.“ – und 3.3 – „Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt integrativ ökologische, ökonomische und soziale Aspekte. Sie berücksichtigt dabei besonders Maßnahmen zum Klimaschutz.“ – der Zielsteuerung der Stadt aufgegriffen. Durch das Behandeln dieser natur- und landschaftsschutzrelevanten Aspekte im Eignungstest wird ebenso dem Ziel 1.2.4 – „Der kompakte Siedlungsbereich ist durch naturnahe und klimawirksame Flächen aufgelockert.“ – des Handlungsprogramms des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ Rechnung getragen.

Die kartografischen Grundlagen für die Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, die temporären Landschaftsschutzgebiete und die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete stammen aus dem Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises, der am 22.07.2008 rechtskräftig wurde. Die geschützten Biotope sowie die schützenswerten Biotope und Biotoptypen nach Biotopkataster NRW sind mit Stand Juni 2010 in die Wertung eingeflossen. Die Regionalen Grünzüge und die Waldflächen stammen aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, mit Stand April 2008. Die festgelegten und potenziellen Ausgleichsflächen des Ökokontos Bergisch Gladbach wurden vom Fachbereich 7-36 Umweltschutz erfasst, Stand ist Mai 2009.

Die Wertung für alle Schutzgebiete erfolgt nach dem gleichen Muster, fällt jedoch je nach rechtlichem Grad des Schutzstatus unterschiedlich aus (Tab. 12). Voraussetzung für eine mindestens suboptimale Einstufung ist jedoch, dass mehr als 500 Quadratmeter der Potenzialfläche außerhalb einer Schutzfläche liegt, die unter einem besonderen rechtlichen Schutz steht.

Die Einzelbetrachtungen der Schutzmerkmale werden zu einem Gesamtergebnis zusammengefasst. Für die Wertung des Indikators Natur- und Landschaftsschutz ist der jeweils schlechteste Wert der Einzelaspekte (Schutzstatus) ausschlaggebend.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Gesamtwertung**

Insgesamt werden knapp 50 Prozent der Flächen neutral oder besser gewertet (Abb. 53). Rund 49,4 Prozent werden als suboptimal und weniger als ein Prozent als ungünstig eingestuft.

Eine differenzierte Betrachtung für die Flächen am Ortsrand ergibt jedoch ein ganz anderes Bild. Hier werden nur rund 23 Prozent der Wohnbaulandpotenzialflächen als positiv beziehungsweise neutral beurteilt (Abb. 54). Mehr als drei Viertel aller Potenzialflächen am Ortsrand sind aufgrund ihrer Lage zu einer Fläche, die für den Natur- oder Landschaftsschutz relevant ist, für eine Bebauung ungünstig. Dies verdeutlicht auch die hohe Qualität der Landschaftsräume im Stadtgebiet. Am häufigsten grenzen Landschaftsschutzgebiete, potenzielle Ausgleichsflächen und Waldflächen direkt an den Siedlungsrand und führen so zu einer suboptimalen Wertung der Wohnbaulandpotenzialflächen.

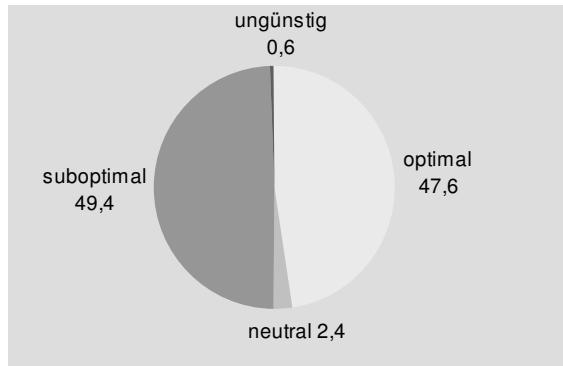


Abb. 53 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Natur- und Landschaftsschutz

Quelle: eigene Darstellung

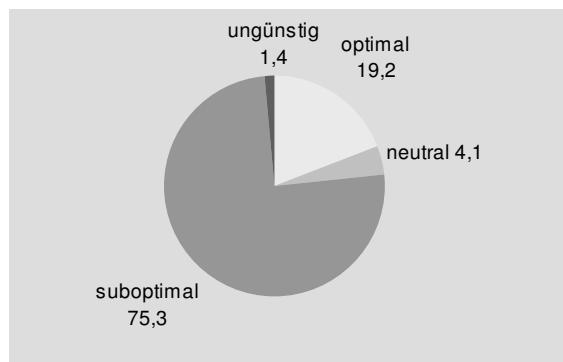
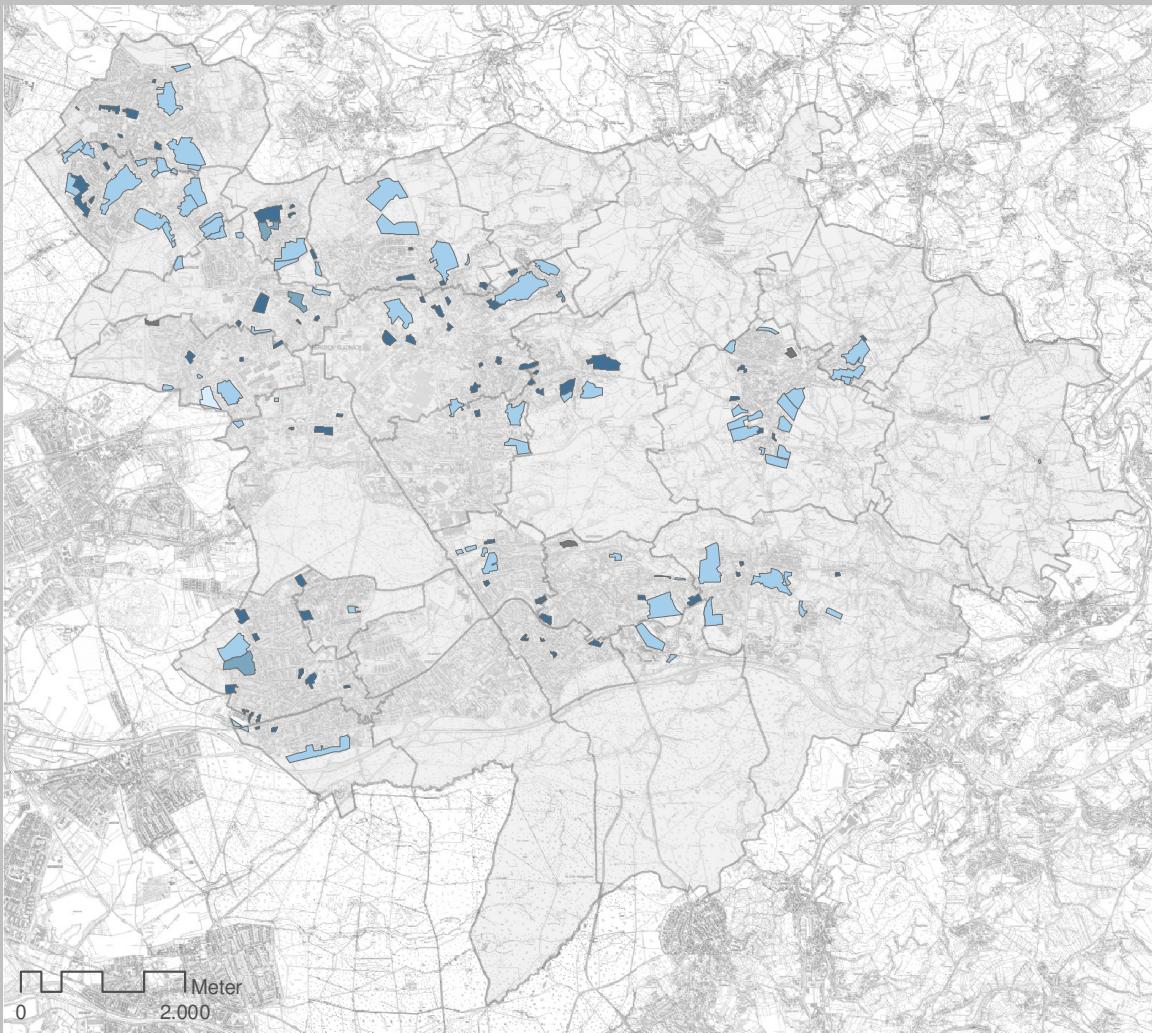


Abb. 54 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen am Ortsrand – Natur- und Landschaftsschutz

Quelle: eigene Darstellung



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Natur- und Landschaftsschutz

**Bewertete Merkmale:**

- \_ Naturschutzgebiet
  - \_ FFH-Gebiet
  - \_ geschütztes Biotop
  - \_ festgelegte Ausgleichsfläche
  - \_ Landschaftsschutzgebiet
  - \_ FFH-Schutzzone
- \_ Waldfläche
  - \_ Regionaler Grünzug
  - \_ schützenswertes Biotop
  - \_ schützenswerter Biotoptyp
  - \_ potenzielle Ausgleichsfläche
  - \_ temporäres Landschaftsschutzgebiet

**Qualitätsstandard:**  
gesetzliche Vorgaben des Natur- und Landschaftsrechts

**Datengrundlage:**  
Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Biotopekataster NRW,  
Landschaftsplan Südkreis Rheinisch-Bergischer Kreis,  
Ökokonto Stadt Bergisch Gladbach

**Bewertung Potenzialflächen**

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- ungünstig
- nicht bewertet

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 55 \_ Wertung der Potenzialflächen – Natur- und Landschaftsschutz

Quelle: Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Biotopekataster NRW, Landschaftsplan Südkreis Rheinisch-Bergischer Kreis, Ökokonto Stadt Bergisch Gladbach; eigene Berechnung

## **6.1.5 \_\_ Umweltrelevanz**

### **Auswahl Indikator und Qualitätsstandard**

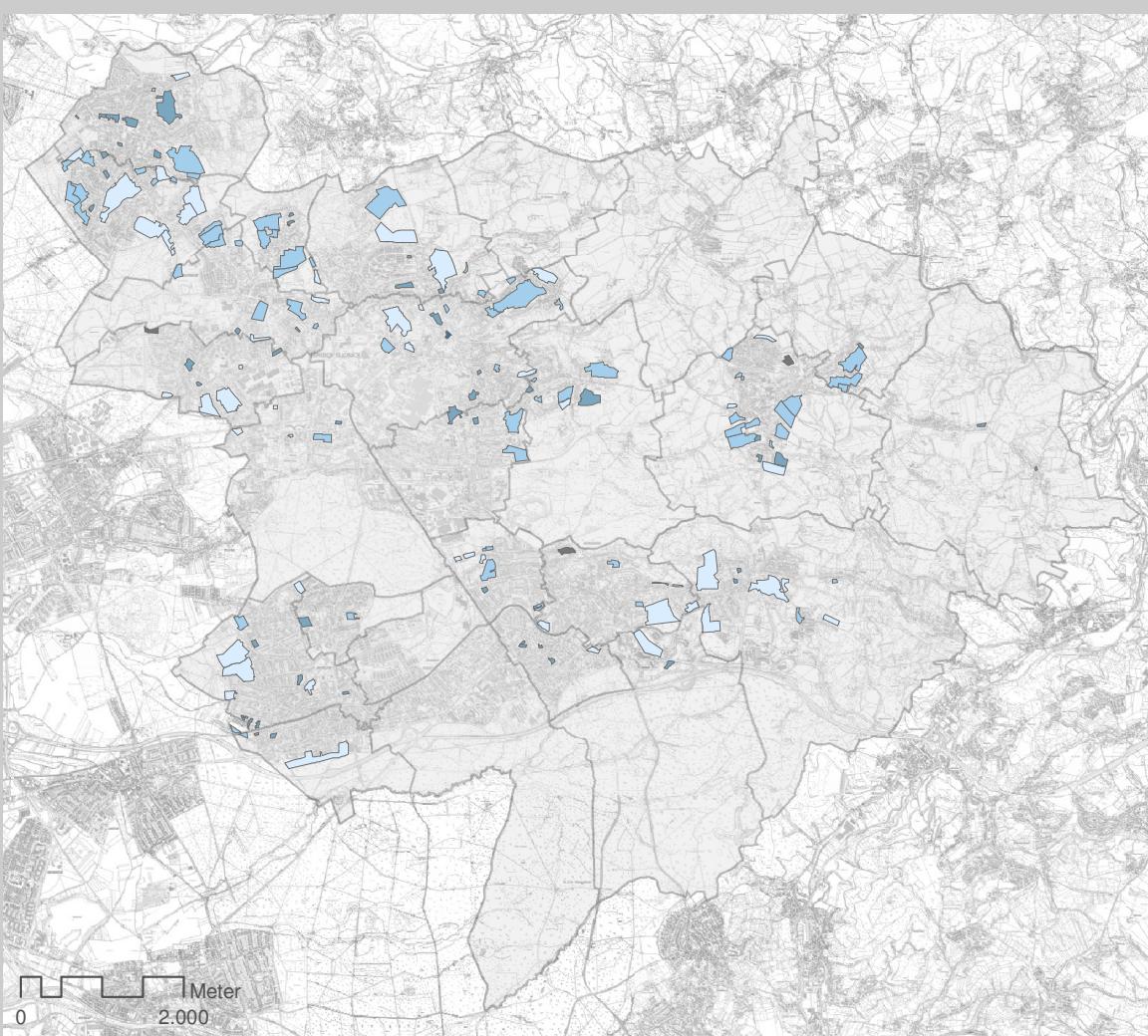
Neben den natur- und landschaftsschutzrelevanten Flächen sind weitere umweltrelevante Aspekte zum Schutz und Erhalt von Flora und Fauna sowie für die Lebens- und Freiraumqualität in Bergisch Gladbach von Bedeutung. Dazu zählen neben dem gesetzlichen Schutz von seltenen Pflanzen, Tieren und wertvollen Biotopen auch der Erhalt wertvoller Böden und die Sicherung von Frischluftschneisen zur Verbesserung der klimatischen Situation. Auch die Bedeutung einer Fläche für Landschaft und Erholung steht grundsätzlich im Abwägungskonflikt zu einer Bebauung. Da insgesamt ausreichend Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen, sollten Flächen mit einer hohen Umweltrelevanz nachrangig bebaut werden.

Erneut wird zum einen das Ziel 3.3 der strategischen Zielsteuerung der Stadt aufgegriffen, in dem es heißt: „Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt integrativ ökologische, ökonomische und soziale Aspekte. Sie berücksichtigt dabei besonders Maßnahmen zum Klimaschutz.“ Zum anderen wird ebenfalls das Ziel 1.2.4 – „Der kompakte Siedlungsbereich ist durch naturnahe und klimawirksame Flächen aufgelockert.“ – des Handlungsprogramms des „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements“ berücksichtigt. Die Sicherung von naturnahen und klimatisch wirksamen Flächen sowie von Flächen für Landschaft und Erholung dient nicht zuletzt auch einer hohen Wohnqualität.

Folgende Aspekte werden im Eignungstest unter dem Indikator Umweltrelevanz zusammengefasst:

- Klima
- Pflanzen und Tiere, Grünrahmenplan
- Boden, Geologie und Relief
- Altlastenverdacht
- Gewässerschutz
- Landschaft und Erholung
- Ökologisch wertvolle Biotoptypen

Diese Aspekte werden vom Fachbereich 7-36 Umweltschutz im Rahmen einer Sonderauswertung für alle Flächen der Typen „Lage im Siedlungsbereich“ und „Lage am Ortsrand“ ausgewertet. Die Wertung erfolgt dabei nicht nach Orientierungs- oder Richtwerten, sondern anhand einer fachlichen Einschätzung auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der ökologischen Wertigkeit, die auf den Gegebenheiten vor Ort beruht. Die Altlasten wurden aus dem Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Stand April 2009 übernommen. Dieses erfasst Informationen über Altablagerungen, Altstandorte, Ablagerungen und Bergbauhalden. Die Informationen zum Gewässerschutz und den Wasserschutzgebieten stammen vom staatlichen Umweltamt Köln, Stand Juni 2008. Rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Wasserschutzgebieten sind § 19 des Bundeswasserhaushaltsgesetzes und die §§ 14 und 15 des Landeswassergesetzes NRW.



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaupotentialanalyse

Eignungstest \_ Umweltrelevanz

#### Bewertete Merkmale:

- \_ Klima
- \_ Tiere, Pflanzen,  
Grünrahmenplan
- \_ Biotoptyp
- \_ Altlasten
- \_ Landschaft und Erholung
- \_ Geologie, Boden, Relief
- \_ Gewässerschutz

#### Bewertung Potenzialflächen

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- optimal
- neutral
- suboptimal
- ungünstig
- nicht bewertet

Qualitätsstandard:  
Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes

Datengrundlage:  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36 Umweltschutz  
[Sonderauswertung]

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 56 \_ Wertung der Potenzialflächen \_ Umweltrelevanz

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36 Umweltschutz [Sonderauswertung], eigene Darstellung

Die Einschätzungen zum Klima beruhen auf fachlichen Einschätzungen, da ein Klimagutachten für Bergisch Gladbach nicht vorliegt. Für die Bewertung der Biotoptypen bildet die Biotoptypenkartierung von 1993 bis 2000 die Grundlage. Sie wurde vom Fachbereich 7-36 Umweltschutz durchgeführt. Die Bodenkarte NRW von 1976 bildet die Grundlage für die Wertung des Indikators Boden. Sowohl der Regionalplan, Teilabschnitt Köln mit Stand April 2008, als auch der Landschaftsrahmenplan Bergisches Land von 1978 wurden für die Wertung der Geologie herangezogen. Die Einstufung der Wertigkeit von Pflanzen und Tieren sowie von Landschaft und Erholung beruhen auf fachlichen Ortskenntnissen sowie Ortsbegehungen.

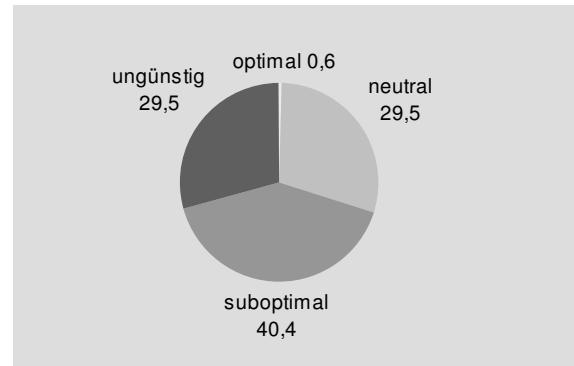


Abb. 57 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Umweltrelevanz  
Quelle: eigene Berechnungen

Mit Ausnahme der Biotoptypen, die auf Grundlage der Erfassung von 1993 bis 2000 gewertet wurden, erfolgten die Einstufungen der umweltrelevanten Aspekte im Herbst 2009. Sowohl die städtische Biotoptypenkartierung als auch die weiteren umweltrelevanten Aspekte werden im Zuge einer Grünrahmen- und Freiraumplanung bis Mitte 2011 flächendeckend in einem Geoinformationssystem neu erfasst und können dann in einer weitgehend standardisierten Analyse aktualisiert werden.

Die Einzelwertungen der umweltrelevanten Merkmale werden zu einem Gesamtergebnis zusammengefasst. Dabei ist jeweils das schlechteste Wertungsergebnis ausschlaggebend für die Wertung des Indikators der Umweltrelevanz.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Gesamtwertung Umweltrelevanz**

Knapp ein Prozent der Flächen werden bei der Umweltrelevanz als optimal, rund 30 Prozent als neutral eingestuft (Abb. 57). 40 Prozent der Flächen werden als suboptimal gewertet, knapp 30 Prozent fallen in die Kategorie ungünstig. Dies ist vor allem in der Bedeutung der siedlungsnahen Freiräume als Erholungs- und Landschaftsräume sowie der Bedeutung dieser Flächen für das Stadtklima begründet, die zum Teil auch in integrierten Siedlungslagen liegen (Abb. 56).

#### **6.1.6 \_\_ Immissionsvorbelastung**

##### **Auswahl Indikator und Qualitätsstandard**

Das Ausmaß der Lärmbelastung ist ein wesentliches Merkmal für die Wohn- und Lebensqualität. Durch den Indikator Lärmimmission wird dem Ziel 2.1 – „Die Wohnquartiere in Bergisch Gladbach bieten ein attraktives Wohnumfeld und hohe Lebensqualität“ – des Handlungsprogramms für ein „Nachhaltiges kommunales Wohnbauflächenmanagement“ entsprochen. Dieses deckt sich in Teilen mit dem Ziel 3.1 der Zielsteuerung der Stadt: „Bergisch Gladbach

	allgemeines Wohngebiet in dB (A)	Mischgebiet in dB (A)
Optimal	< 55	< 60
Neutral	= 55	= 60
Suboptimal	= 60	= 65
Ungünstig	> 60	> 65
Qualitätsstandard	_ 55 dB (A) in WA, 60 dB (A) MI	

Tab. 13 \_Wertungskategorien Lärm-Immissionen alle Lärmarten tagsüber

Quelle: nach Richtwerten der Empfehlungen für die städtebauliche Planung: DIN 18005, Beiblatt 1

l lung für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Beiblatt 1). Für einen Großteil des Stadtgebiets liegen Messwerte aus dem Jahr 2003 vor, die für die Lärmminderungsplanung erhoben wurden. Ermittelt wurden Lärmimmissionen für Straßen-, Schienen und Luftverkehr sowie für die Immissionen durch Gewerbe, Sportanlagen und Schießstände.

Mit Ausnahme der Lärmwerte durch Luftverkehr und Schießstände werden diese Daten gemäß der DIN 18005 für Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) differenziert. Die Aussagekraft für die Lärmwerte im Bereich Sport- und Freizeitlärm ist allerdings in Teilen eingeschränkt, da mitunter Immissionen unter- beziehungsweise überbewertet wurden, Lärmquellen fehlen oder teilweise falsch lokalisiert wurden.

	allgemeines Wohngebiet in dB (A)	Mischgebiet in dB (A)
Optimal	< 45	< 50
Neutral	= 45	= 50
Suboptimal	= 50	= 55
Ungünstig	> 50	> 55
Qualitätsstandard	_ 45 dB (A) in WA, 50 dB (A) MI	

Tab. 14 \_ Wertungskategorien Lärm-Immissionen für Straßen-, Schienen- und Fluglärm nachts

Quelle: nach Richtwerten der Empfehlungen für die städtebauliche Planung: DIN 18005, Beiblatt 1

ist eine Stadt, deren Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raumes auf die Bedürfnisse und die gehobenen Qualitätsansprüche der Bürgerschaft ausgerichtet ist“.

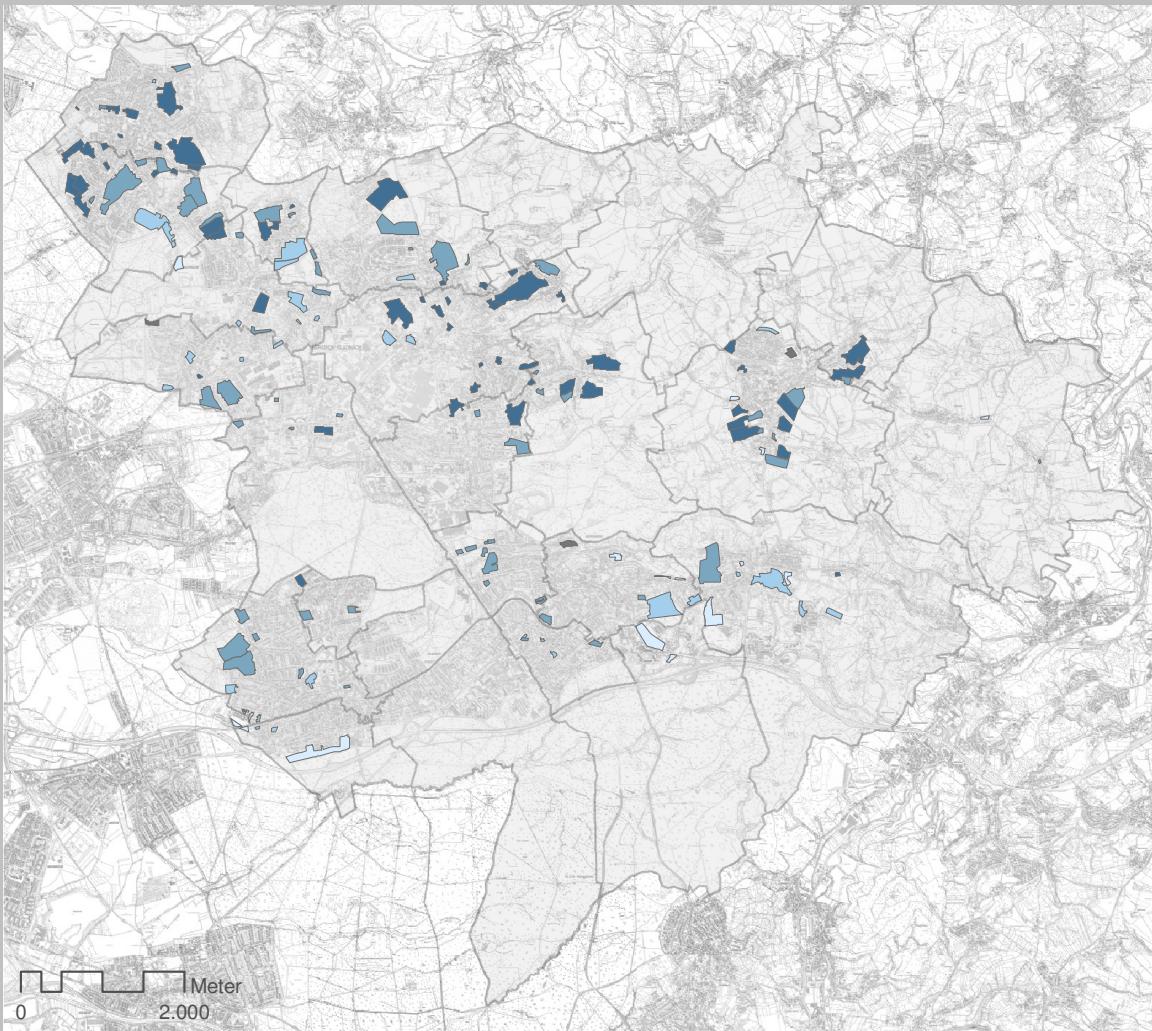
Andere Immissionsarten wie beispielsweise Schadstoffe, Geruchs- oder Smogbelastung werden nicht in die Analyse mit einbezogen, da hierfür keine ausreichend auswertbaren Daten vorliegen. Ferner liegen die Lärmdata nicht flächendeckend vor. Dies betrifft vor allem die östlichen Bereiche des Stadtgebietes. Dennoch sind die Daten für eine allgemeine Wertung der Lärmvorbelastung als ausreichend anzusehen.

Die Wertung der Immissionsvorbelastung durch Lärm erfolgt auf Grundlage der Empfehlung für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Beiblatt 1).

	allgemeines Wohngebiet in dB (A)	Mischgebiet in dB (A)
Optimal	< 40	< 45
Neutral	= 40	= 45
Suboptimal	= 45	= 50
Ungünstig	> 45	> 50
Qualitätsstandard	_ 40 dB (A) in WA, 45 dB (A) MI	

Tab. 15 \_ Wertungskategorien Lärm-Immissionen für Schieß-, Sport- und Gewerbelärm nachts

Quelle: nach Richtwerten der Empfehlungen für die städtebauliche Planung: DIN 18005, Beiblatt 1



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Eignungstest \_ Immissionsvorbelastung [Lärmimmission]

Bewertung Potenzialflächen  
[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]  
 ■ optimal  
 ■ neutral  
 ■ suboptimal  
 ■ ungünstig  
 ■ nicht bewertet

Qualitätsstandard:  
Tagsüber maximal 55 dB (A) in allgemeinen Wohn- und 60  
dB (A) in Mischgebieten, nachts maximal 45 dB (A) bzw. 50  
dB (A) bei Verkehrslärm, 40 dB (A) bzw. 45 dB (A) bei  
Gewerbe- und Freizeit-Lärm,  
nach DIN 18005 Beiblatt 1

Datengrundlage:  
Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36 Umweltschutz

Stadt Bergisch Gladbach August 2010  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 58 \_ Wertung der Potenzialflächen – Lärmimmissionen

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36 Umweltschutz; eigene Berechnung

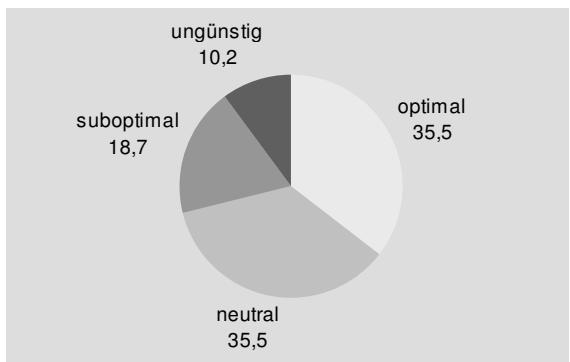


Abb. 59 \_ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lärmimmissionen

Quelle: eigene Darstellung

Für die Wertung der Potenzialflächen werden ausschließlich die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gemäß §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung herangezogen, da diese mit Ausnahme der Werte für die reinen Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung immer die niedrigsten Werte darstellen. Reine Wohngebiete werden in Bergisch Gladbach kaum mehr ausgewiesen. Nach der DIN 18005 liegen die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB (A) und nachts bei 50/45 dB (A), für allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 45/50 dB (A) (Tab. 13 und Tab. 14)<sup>20</sup>. Diese verbindlichen Richtwerte bilden auch die Qualitätsstandards für die Einstufung der Wohnbaulandpotenzialflächen. Flächen, deren Vorbelastung innerhalb der Qualitätsstandards liegt, werden somit neutral eingestuft.

Bei Sport-, Schieß- und Gewerbelärm führt in den Nachtstunden der jeweils niedrige Richtwert zur neutralen Wertung (Tab. 15).

Eine ungünstige Einstufung bedeutet nicht, dass diese Flächen generell im Hinblick auf die Lärmbelastung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sondern dass dort bei einer Bebauung aktive oder passive Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten, die mit einem entsprechenden technischen und in der Regel hohen finanziellen Aufwand verbunden sind. Um derartige Kosten zulasten des städtischen Haushalts und der Bewohner zu vermeiden, sollte eine Wohnbebauung nachrangig erfolgen.

Der Flächennutzungsplan nimmt keine Differenzierung der Wohnbauflächen vor. Deshalb werden alle Potenzialflächen zunächst den allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten zugeordnet. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, parkartigen Grünanlagen, Grünflächen, Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen oder zu rekultivierenden Grünflächen zählen dabei als Allgemeine Wohngebiete. Misch- und Kerngebiete, gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Versorgung werden als Mischgebiete eingestuft. Für die Wertung der Flächen nach dem Richtwert ist schließlich ausschlaggebend, ob der Anteil der Flächen für ein allgemeines Wohngebiet oder für ein Mischgebiet größer ist.

Wie bei den Schutzgebieten werden auch bei der Wertung der Lärmimmissionen nur diejenigen Potenzialflächen als neutral eingestuft, die mit einem Flächenanteil von mindestens 500 Quadratmetern innerhalb des Qualitätsstandards liegen, um ausreichende Baumöglichkeiten zu gewährleisten. Ausschlaggebend für das Wertungsergebnis insgesamt sind der jeweils schlechteste Lärmwert nach Nutzungsart beziehungsweise Lärmquelle sowie der Flächenan-

<sup>20</sup> Empfehlungen für die städtebauliche Planung: DIN 18005, Beiblatt 1. Bei den Richtwerten handelt es sich um die Bewertung der Dauerschallbelastung. Einzelne Spitzenpegel können deutlich darüber liegen.

teil. Je größer der Flächenanteil in einer schlechten Wertungskategorie ist, desto stärker ist die Abwertung und wird die Fläche insgesamt ungünstiger eingestuft.

### **Wertung der Potenzialflächen \_ Immissionsvorbelastung Lärm**

Die Belastung durch Lärmimmissionen liegt bei insgesamt rund 71 Prozent (35,5 Prozent optimale und 35,5 Prozent neutrale Wertung) der Flächen im Rahmen des Qualitätsstandards (Abb. 59). 18,7 Prozent der Potenzialflächen müssen als suboptimal gewertet werden, rund zehn Prozent der Flächen fallen in die Kategorie ungünstig (Abb. 58).

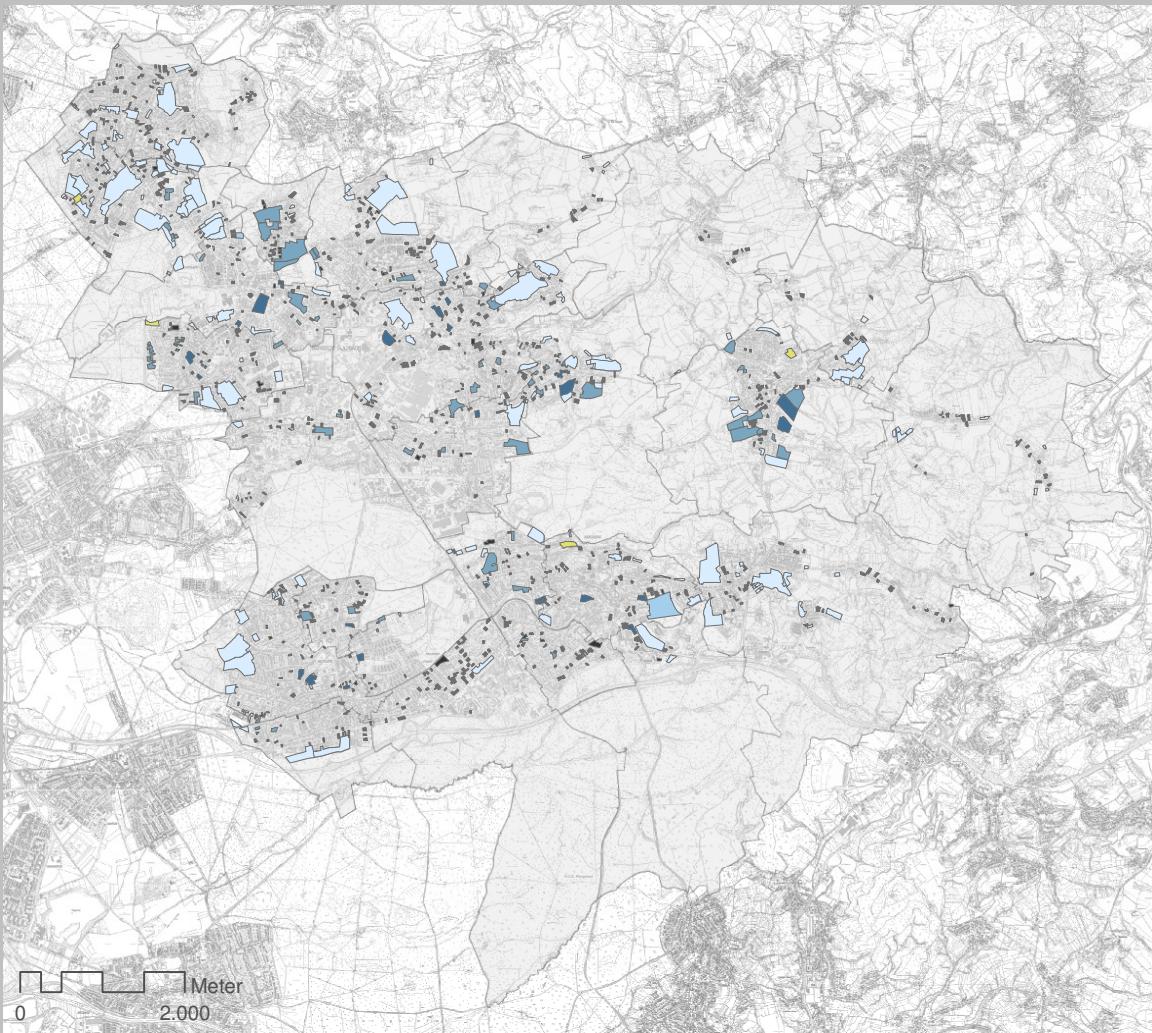
## **6.2 \_\_ Gesamtbewertung Eignungstest**

Nach der Wertung der Potenzialflächen hinsichtlich der einzelnen Indikatoren werden die Teilergebnisse für den Eignungstest der Flächen zusammengeführt. Für die Ermittlung der Eignungskategorie wird das Verhältnis zwischen positiv-neutralen Wertungen sowie der negativen Wertung zugrunde gelegt. Entspricht eine Einzelwertung der Kategorie ungünstig, wird die Fläche als unzureichend geeignet eingestuft. In diesem Fall wird empfohlen von einer Bebauung abzusehen, da in mehr als ausreichender Zahl günstiger gewertete Flächen zur Verfügung stehen.

Die Kategorien des Eignungstests ergeben sich aufgrund folgender Voraussetzungen:

Hervorragend geeignet	Die Anzahl der optimalen Wertungen überwiegt eindeutig. Die Fläche ist hervorragend für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Alle Voraussetzungen für eine Entwicklung sind vorhanden.
Gut geeignet	Die Anzahl der neutralen und/oder optimalen Wertungen überwiegen. Die Fläche ist für eine Wohnbauflächenentwicklung gut geeignet. Negative Effekte sind vernachlässigbar.
Bedingt geeignet	Der Anteil der suboptimalen Wertungen überwiegt. Die Fläche ist für die Wohnbauflächenentwicklung mit Einschränkungen grundsätzlich geeignet. Die Lage, der notwendige ökologische Ausgleich oder sonstige Gründe sprechen momentan jedoch gegen eine Entwicklung der Fläche.
Unzureichend geeignet	Der Anteil der suboptimalen Wertungen überwiegt eindeutig, oder die Fläche wurde mindestens für ein Kriterium als ungünstig gewertet. Eine Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird kritisch beurteilt beziehungsweise zurückgestellt, da negative Aspekte oder Wirkungen überwiegen.

Die wesentlichen Gründe, warum Flächen in die Kategorie unzureichend geeignet fallen, sind zumeist die hohe Wertigkeit der Landschaftsräume in Bergisch Gladbach oder aber teilweise auch die zu große Entfernung zu Infrastrukturen wie der Nahversorgung oder weiterführenden Schulen.



Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach  
\_ Wohnbaupotentialanalyse

Eignungstest\_ Gesamtwertung

Bewertete Indikatoren:

- |                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Entfernung               | Ökologische Wertigkeit         |
| _ Kindertagesstätten     | _ Natur- und Landschaftsschutz |
| _ Grundschulen           | _ Umweltrelevanz der Bebauung  |
| _ Weiterführende Schulen |                                |
| _ ÖPNV-Haltestellen      | Vorbelastung                   |
| _ Nahversorgung          | _ Immission                    |
| Erschließungsaufwand     |                                |
| _ Straßenerschließung    |                                |
| _ Entwässerung           |                                |

Eignung

[Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand]

- hervorragend geeignet
- gut geeignet
- bedingt geeignet
- unzureichend geeignet
- nicht bewertet

Baulücke

bereits bebaut

Datengrundlage:

Stadt Bergisch Gladbach

II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Stadt Bergisch Gladbach Mai 2011  
II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Abb. 60 \_ Eignung der Potenzialflächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand

Quelle: eigene Darstellung

In den nachfolgenden Angaben sind – anders als in den statistischen Analysen der vorangegangenen Kapitel – nun auch die Flächen berücksichtigt, die im Rahmen der Ausschussberatung im Frühjahr 2010 neu aufgenommen wurden. Dabei handelt es sich um formelle Anträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW und informelle Bürgeranfragen. Außerdem wurden einzelne Flächen auf Antrag der Fraktionen zusätzlich untersucht. Diese Flächen wurden ebenso wie die Potenzialflächen nach den gleichen Kriterien gewertet.

Gesamtwertung in Hektar	Baulücke alle Eignungen	Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand				Summe
		hervorragend geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet	unzureichend geeignet	
11 Schildgen	9,92	0,00	0,00	0,00	26,26	36,18
12 Katterbach	7,43	0,00	0,16	0,00	48,21	55,79
13 Nußbaum	2,40	0,00	16,05	0,00	0,42	18,87
14 Paffrath	6,10	3,48	3,30	0,57	5,30	18,75
15 Hand	8,27	1,19	0,45	0,00	10,08	19,99
21 Stadtmitte	10,53	3,43	3,08	0,00	24,43	41,47
22 Hebborn	7,44	0,48	2,45	0,00	27,47	37,83
23 Heidkamp	3,08	0,43	5,19	0,00	4,15	12,84
24 Gronau	2,29	0,00	1,98	0,00	1,14	5,41
31 Romaney	1,82	0,00	0,00	0,00	0,20	2,03
32 Herrenstrunden	1,22	0,00	0,00	0,00	0,35	1,56
33 Sand	5,89	2,21	4,21	0,00	8,09	20,40
41 Herkenrath	3,67	5,88	15,60	0,00	6,75	31,89
42 Asselborn	1,78	0,00	0,00	0,00	10,03	11,81
43 Bärbroich	2,29	0,00	0,00	0,00	2,55	4,84
51 Lütgerath	5,12	0,76	3,08	0,00	2,36	11,32
52 Bensberg	6,46	0,50	0,00	8,33	3,81	19,10
53 Bockenberg	1,92	0,00	0,00	0,00	5,37	7,29
54 Kaule	3,16	0,00	0,83	0,00	0,77	4,76
55 Moitzfeld	5,02	0,00	0,00	0,00	24,10	29,12
61 Refrath	4,07	0,81	0,28	0,00	20,08	25,24
62 Alt-Refrath	2,72	0,00	2,12	0,00	0,00	4,83
63 Kippekausen	1,32	0,00	0,00	0,10	0,00	1,42
64 Frankenforst	7,90	0,00	0,00	0,00	0,00	7,90
65 Lustheide	1,91	0,00	0,47	0,00	8,40	10,78
99 Stadt gesamt	113,72	19,17	59,24	9,00	240,31	441,43

Tab. 16 \_ Übersicht Gesamtwertung des Eignungstests der Flächen nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]

Quelle: eigene Berechnung

In die Kategorien hervorragend geeignet und gut geeignet fallen insgesamt rund 78 Hektar der Flächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand (Tab. 16). Hinsichtlich der Größe der Flächen verfügen die Stadtteile Nußbaum und Herkenrath über besonders viele gut geeignete Flächen. Aber auch die Stadtteile Paffrath, Stadtmitte, Heidkamp und Sand weisen jeweils noch mehr als 5,5 Hektar an hervorragend oder gut geeigneten Flächen auf. Hinzu kommen noch rund 114 Hektar an Baulücken im Stadtgebiet, die nach stadtentwicklungsrelevanten Gesichtspunkten generell bebaut werden können. In der kartografischen Übersicht befinden

sich zudem vereinzelte Flächen, die nicht gewertet wurden (Abb. 60). Diese Flächen wurden nach Abschluss des Eignungstests der Vollständigkeit halber eingefügt, da hier zwischenzeitlich Bauleitverfahren aufgenommen wurden.

## **7. \_\_Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen**

Im Kapitel Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen werden die verschiedenen Analyse-schritte des Wohnbaulandkonzepts zusammengeführt und Empfehlungen auf den räumlichen Ebenen der Entwicklungstypen und Stadtteile sowie der Wohnbaupotenzialflächen formuliert.

In den nachfolgenden Kapiteln werden zunächst die generellen Ziele und Grundsätze für die künftige Wohnbaulandausweisung dargestellt, auf denen die weiteren Empfehlungen aufbauen. Für die Entwicklungstypen werden in Kapitel 7.2 Empfehlungen im Sinne von grund-sätzlichen Entwicklungsstrategien beschrieben. Da aufgrund der unterschiedlichen Infra-strukturauslastungen in den Stadtteilen differenzierte Aussagen erforderlich sind, werden die Handlungsempfehlungen in Bezug auf die Stadtteile dargestellt. Auf Grundlage der Struktur-analyse und des Eignungstests sowie vor dem Hintergrund der generellen Ziele und grund-sätzlichen Entwicklungsstrategien werden in Kapitel 7.3 die Prioritäten bei der künftigen Be-reitstellung der Wohnbaulandflächen in Bergisch Gladbach benannt.

### **7.1 \_\_ Generelle Grundsätze und Ziele**

Die Erarbeitung des Wohnbaulandkonzepts folgt aus dem Auftrag des vom Rat 2005 verab-schiedeten Baulandbeschlusses (Drucksache 102/2005). Im Baulandbeschluss werden in erster Linie Ziele zum Baulandmanagement für eine sozial gerechte Bodennutzung formu-liert. Mit dem Beschluss zum Baulandmanagement wurde festgelegt, neue Wohnbauflächen nur auszuweisen, wenn sich Eigentümer und Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen. Darüber hinaus fordert der Baulandbeschluss eine verstärkte Steuerung der Bauland-entwicklung, die durch eine klare Prioritätensetzung zur Entwicklung der Wohnbauflächen umgesetzt werden soll. Auf Grundlage der systematischen Betrachtung der mehr als 1.000 potenziellen Wohnbauflächen im Stadtgebiet wird mit dem hier vorgelegten Wohnbau-landkonzept auch ein weiteres Ziel des Baulandbeschlusses umgesetzt.

Die am 8. März 2007 vom Rat der Stadt verabschiedete strategische Zielsteuerung formuliert übergeordnete Ziele, die für die Erarbeitung des Wohnbaulandkonzepts relevant sind (Druck-sache 154/2007). Das sind unter anderem:

- Wir haben eine ausgewogene Altersstruktur, mit familienfreundlicher Bebauung, bedarfsgerechten Wohnformen und einem attraktiven Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot insbesondere für Familien mit Kindern. Demografische Veränderungen werden bei allen Planungen berücksichtigt (Ziel 2.5).
- Zur Erhöhung der städtischen Attraktivität achten wir auf das Umfeld, die Einkaufs-qualität und das Stadtbild (2.6).

- Wir ermöglichen mit Augenmaß die Bebauung noch verbliebener Flächen im Innenbereich und runden im Außenbereich ab (2.10).
- Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt integrativ ökologische, ökonomische und soziale Aspekte. Sie berücksichtigt dabei besonders Maßnahmen zum Klimaschutz (Ziel 3.3).
- Die Grünzüge, Grünflächen und Gewässer der Stadt sind als Verbundsystem Teil des attraktiven urbanen Umfelds und werden geschützt (Ziel 3.4).
- Die Verkehrsplanung ist als „integrierte Verkehrsplanung“ gestaltet. Es gibt keine Planung von Siedlungs- und Gewerbegebieten ohne den Nachweis der Anbindung an alle erforderlichen Verkehrsträger (Ziel 7.6).

Auch das Ziel 2.4 „Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist von 2007 bis 2015 moderat gestiegen“ ist eine wesentliche Zielsetzung für das Wohnbaulandkonzept. Jedoch weisen die Bevölkerungsprognosen bestenfalls auf eine Beibehaltung der aktuellen Einwohnerzahl hin. Soweit die Aussagen der Zielsteuerung für die Bewertung von Flächen im Rahmen des Eignungstests relevant sind, werden diese in Kapitel 6.1 aufgegriffen.

Das Wohnbaulandkonzept stellt eine wesentliche fachliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dar. Auch vor diesem Hintergrund ist nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen (Anpassungspflicht). Leitvorstellung der Raumordnung „ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen [...] führt“ (§ 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz).

Das Baugesetzbuch gibt der Bauleitplanung in § 1 allgemeine Aufgaben und Grundsätze vor. Das zu beachtende Abwägungsgebot erfordert die Berücksichtigung der in § 1 und § 1a Baugesetzbuch aufgeführten Belange. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch) bedeutet insbesondere, dass die von der Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange von der Gemeinde ermittelt, in die planerische Entscheidung einbezogen und sachgerecht abgewogen werden. § 1a des Baugesetzbuches schreibt ferner einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor: „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch).

In einem engen Zusammenhang mit dem im Baugesetzbuch formulierten Bodenschutzziel steht auch das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, das in § 15 Abs. 1 des 2009 novelisierten Bundesnaturschutzgesetzes weiterhin aufrechterhalten wurde und nach dem „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ sind. Ebenso bilden die in Kapitel 4 des Bundesnaturschutzgesetzes („Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft“) unter besonderen gesetzlichen Schutz gestellten Flächen, wie Naturschutz- und

Landschaftsschutzgebiete oder schützenswerte Biotope sowie die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) verbindliche Vorgaben für das Wohnbaulandkonzept. Diese wurden im Rahmen des Eignungstests berücksichtigt.

2002 hat die Bundesregierung die nationale Nachhaltigkeitsstrategie "Perspektiven für Deutschland" verabschiedet. Dort wurden verschiedene Leitvorstellungen zum nachhaltigen Umgang in Hinblick auf Generationengerechtigkeit, Lebensqualität und zum sozialen Umgang beschlossen. Insbesondere wird die flächendeckende Einführung eines Flächenmanagementsystems in den Kommunen gefordert. Mit dem Wohnbaulandkonzept kommt die Stadt Bergisch Gladbach dieser Forderung nach. Darüber hinaus wird von der Bundesregierung in der Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel festgelegt, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrswegebau bis 2020 von 129 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung empfiehlt zur besseren Handhabung des Ziels als Zielkriterium eine Siedlungsentwicklung, bei der das Verhältnis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung 3:1 beträgt.

Auch die Landesregierung unterstützt die Umsetzung des so genannten 30-Hektar-Ziels unter anderem mit dem Modellprojekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“, an dem auch die Stadt Bergisch Gladbach beteiligt war, oder der Gründung der „Allianz für die Fläche“. Im Zuge der Novellierung der Landesplanung ist nicht zuletzt die Einführung eines Flächenmonitorings vorgesehen, auf dessen Basis die Kommunen ihren künftigen Flächenbedarf dokumentieren sollen. Auch hier werden in Zukunft Ziele und Grundsätze formuliert, die für die weitere Flächenentwicklung in Bergisch Gladbach von Bedeutung sein werden.

Im Rahmen des Projekts „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ wurde in Zusammenarbeit von Vertretern aus dem Rat (Arbeitskreis Stadtentwicklung), Verwaltung und Vertretern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft das Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ Bergisch Gladbach erarbeitet, das am 3. Dezember 2009 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann als Ziel- und Orientierungsrahmen für die künftige Wohnbaulandentwicklung beschlossen wurde (Drucksache 0496/2009).

Die drei Leitziele „Moderate Wohnbaulandentwicklung nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung“, „Anpassung der Wohngebiete und des Wohnungsbestandes (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse“ sowie eine „Nachhaltige Auslastung der Infrastruktur“ werden im Handlungsprogramm weiter differenziert und bilden den Zielrahmen für das Wohnbaulandkonzept.

Darüber hinaus wurde von den Vertretern der Ratsfraktionen im Arbeitskreis Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 23. Juni 2010 einvernehmlich vereinbart, den Zielrahmen für die Priorisierung der künftigen Wohnbauflächenausweisung in Bergisch Gladbach weiter zu konkretisieren.

Als generelle Grundsätze für die Priorisierung wurden vom Arbeitskreis Stadtentwicklung 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.
- Im Vorrangpool keine großflächigen Baugebiete, um Entwicklungssprünge und Sogwirkungen auf andere Ortsteile zu vermeiden.

Im Hinblick auf räumliche Prioritäten wurden folgende Ziele vereinbart:

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

Darüber hinaus bestand im Arbeitskreis Stadtentwicklung Einvernehmen darüber, die Priorisierung der Flächen in einem abgestuften Flächenpool vorzunehmen, um die Baulandentwicklung dem tatsächlichen Bedarf flexibel anpassen zu können. Dieser beinhaltet einen Kernpool von vorrangig zu entwickelnden Flächen bis 2025 zur Deckung des Mindestbedarfs. Falls sich abzeichnet, dass der Wohnbaulandbedarf sich gegenüber dem Mindestbedarf erhöht, kann auf Flächen in einem Reservepool zurückgegriffen werden. Die Ausgestaltung des Kern- und Flächenpools wird im Detail in Kapitel 7.3 (Priorisierung der Potenzialflächen) dargestellt.

## **7.2 \_\_ Empfehlungen für die Entwicklungstypen und Stadtteile**

Aufbauend auf den Grundsätzen und Zielen für die künftige Wohnbaulandentwicklung in Bergisch Gladbach und den Erkenntnissen aus der Strukturanalyse können im Folgenden übergeordnete Handlungsstrategien für die 25 Stadtteile abgeleitet werden. An dieser Stelle fließen die Ergebnisse aus der Strukturanalyse und den dort abgeleiteten sechs Entwicklungstypen, die Analysen zu den Auslastungen der sozialen Infrastrukturen sowie die Bevölkerungsprognose zusammen. Aufgrund dieser fundierten Informationen können grundsätzliche Empfehlungen ausgesprochen werden, die die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken

ken und strukturellen Veränderungen in den einzelnen Stadtteilen weitgehend berücksichtigen.

In Kapitel 5.3.2 wurde die Analyse der sozialen Infrastruktur in Bezug auf die Stadtteile vorgenommen, um erste Hinweise zu den kleinräumigen Unterschieden der Kapazitätsauslastungen zu erhalten. Zudem liegen die Auslastungszahlen der Grundschulen aus dem Jahr 2009 vor, die mit den rein rechnerischen Auslastungen auf Ebene der Stadtteile verglichen wurden. Abweichungen werden daher nachfolgend erläutert. Weitere wertvolle Hinweise für die künftige Infrastrukturauslastung gibt zudem das Bevölkerungsmodell von LEANkom<sup>21</sup>. Mit diesem Tool können die finanziellen Wirkungen von Siedlungsvorhaben ermittelt werden. Dieses Tool wurde 2009 in Bergisch Gladbach für eine Auswahl an Flächen ab einem Hektar getestet. Auf Grundlage des Bevölkerungsmodells kann auch die sich durch Neubaugebiete verändernde Nachfrage nach Kindergarten- und Grundschulplätzen sowie deren Auswirkung auf die künftige Kapazitätsauslastung berechnet werden. Diese Ergebnisse fließen ebenfalls in die nachfolgenden Empfehlungen mit ein. Eine wesentliche Erkenntnis aus den Szenarien des LEANkom-Tools war auch, dass in Bergisch Gladbach eine moderate Entwicklung mit bevorzugt mittleren und kleineren Flächen günstiger für eine beständige Auslastung der Kindergärten und Grundschulen ist, als die Realisierung von großen Neubaugebieten. Die langfristigen Auswirkungen der priorisierten Flächen auf die Infrastrukturen werden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts – ISEK 2030 noch mal geprüft.

## **Empfehlungen für die Stadtteile der Entwicklungstypen 1 und 2**

**Romaney** zählt zu den Standorten mit einer weit unterdurchschnittlichen Entwicklungsdynamik (Entwicklungstyp 1). Sowohl die Einwohnerentwicklung insgesamt, als auch die weiteren Nachfrageindikatoren weisen darauf hin, dass die Nachfrage bereits langfristig und weiterhin anhaltend deutlich unter dem städtischen Niveau liegt. Damit im Zusammenhang stehen eine zunehmende Überalterung und ein anstehender Generationenwechsel im Wohnungsbestand. Zudem verfügt Romaney weder über eine eigene Grundschule noch über Kindergärten. In Romaney sollte daher die Baulandentwicklung sehr zurückhaltend erfolgen und sich weitgehend auf die Eigenentwicklung in den Innenbereichen zur Stärkung des Bestands konzentrieren. Dafür stehen knapp 1,3 Hektar an Baulücken und 0,2 Hektar kleine Bauflächen zur Verfügung. Von einer Erweiterung der Siedlungssplitter im Außenbereich sollte abgesehen werden. Diese ist aber auch unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

**Moitzfeld** weist ebenfalls eine weit unterdurchschnittliche Entwicklungsdynamik auf (Entwicklungstyp 1). Sowohl die Einwohnerentwicklung insgesamt als auch die weiteren Nachfrageindikatoren weisen darauf hin, dass auch hier die Nachfrage bereits langfristig und weiterhin deutlich unter dem städtischen Niveau bleibt. Damit verbunden sind eine zunehmende

<sup>21</sup> Das Berechnungstool LEANkom wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen des Programms REFINA geförderten Projekts LEAN<sup>2</sup> entwickelt. Neben dem ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsfororschung GmbH, das die Testberechnungen in Bergisch Gladbach durchgeführt hat, waren unter anderem auch die Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation und das Institut für Raumplanung an der TU Dortmund beteiligt.

Überalterung und ein anstehender Generationenwechsel im Bestand, ohne dass jüngere Altersgruppen im erforderlichen Maße nachkommen. Das Angebot an Grundschul- und Kindergartenplätzen liegt bereits heute über dem rechtlichen Soll, wenn auch Moitzfeld zum Teil im Bereich der Kindergärten Bensberg mit versorgen muss. In Moitzfeld sollte daher die Baulandentwicklung eher zurückhaltend erfolgen und sich zunächst weitgehend auf die Eigenentwicklung zur Stärkung des Wohnungsbestands und der Infrastruktur konzentrieren. Mit einer schrittweisen Inanspruchnahme des Bestands von fast vier Hektar Baulücken stehen ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung, um die Grundschule und eine nahräumige Versorgung mit Kindergärten auch dauerhaft aufrecht zu halten. Wenn in Bergisch Gladbach die Nachfrage insgesamt erheblich zunehmen sollte, ist aufgrund der günstigen Lage von Moitzfeld eine weitere Baulandentwicklung im begrenzten Umfang zu empfehlen.

**Kippekausen** zählt zu den Standorten mit deutlich unterdurchschnittlicher Entwicklungs dynamik (Entwicklungstyp 2), das heißt der Stadtteil ist geprägt durch eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung sowie eine geringe Nachfrage und unterdurchschnittliche Wanderungssalden verbunden mit einer starken Überalterung. Die Kindergärten sind derzeit rechnerisch optimal ausgelastet, werden allerdings auch von Refrath und Alt-Refrath in Anspruch genommen. Bei der Grundschule bestehen aktuell in Bezug auf die Kinder im Stadtteil Überkapazitäten. Allerdings versorgt die Grundschule auch die benachbarten Stadtteile mit. Aufgrund der integrierten Lage des Stadtteiles sowie der geringen Ersatznachfrage im Hinblick auf den bereits laufenden Generationenwechsel sollte in Kippekausen eine Bestandsqualifizierung im Vordergrund stehen. Der Stadtteil verfügt ohnehin nur über geringe Baulandpotenziale auf kleinen Flächen. Die Baulandentwicklung sollte auf die Binnenentwicklung der rund 0,3 Hektar Baulücken und 0,4 Hektar kleinen Bauflächen konzentriert werden.<sup>22</sup>

**Hebborn** gehört zu den wenig nachgefragten Wohnstandorten (Entwicklungstyp 2) mit rückläufiger Einwohnerentwicklung und starker Überalterungstendenz, ohne dass jüngere Altersgruppen im erforderlichen Umfang nachkommen. Die Kindergärten sind hier aktuell gut ausgelastet. Die Grundschule ist zwar rein rechnerisch bezogen auf die Nachfrage im Stadtteil leicht unterausgelastet. Allerdings versorgt sie umliegende Stadtteile, insbesondere Stadtmitte, mit. In Hebborn sollte die Qualifizierung des Bestands im Vordergrund stehen, um zunächst den bereits laufenden Generationenwechsel zu begleiten. Die Baulandentwicklung sollte dabei auf das mit mehr als 5,5 Hektar erhebliche Potenzial an Baulücken und kleinen Bauflächen konzentriert werden (Baulückenmobilisierung). Potenzialflächen in mittlerer Größe und gleichzeitig unmittelbarer Lage zu Stadtmitte können langfristig unter Berücksichtigung der Infrastrukturauslastung entwickelt werden, um Ausweichmöglichkeiten für die dort hohe Nachfrage anzubieten. Eine Entwicklung größerer Neubaugebiete würde mittel- und langfristig jedoch zu einer erheblichen Überauslastung von Grundschule und Kindergärten führen.

<sup>22</sup> Die Werte etwa zu den Baulücken weichen gegenüber den Zahlen bei der Erfassung der Potenzialflächen zugeordneten Flächentypen ab. Im Rahmen der Priorisierung wurden alle Flächen nochmals auf ihren baurechtlichen Status geprüft und ihre Kategorisierung korrigiert.

**Asselborn** weist eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklungsdynamik (Entwicklungs-typ 2) mit ausgeprägter Tendenz zur Überalterung auf. Gleichzeitig ziehen kaum jüngere Altersgruppen im erforderlichen Ausmaß nach. In Asselborn befinden sich weder eine Grundschule noch ein Kindergarten, der Stadtteil muss bei der sozialen Infrastruktur insbesondere durch Herkenrath mit versorgt werden. Daher sollte sich die Baulandentwicklung auf die Eigenentwicklungspotenziale, das heißt insbesondere auf vorhandene Baulücken von insgesamt mehr als 1,5 Hektar konzentrieren (Baulückenmobilisierung), um den Generationenwechsel im Bestand zu begleiten. Von einer Erweiterung des Siedlungskörpers im Außenbereich sollte abgesehen werden. Diese ist aber auch unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

### **Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 4**

**Herrenstrunden** ist gekennzeichnet durch eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklungsdynamik. Die Einwohnerentwicklung verläuft bereits langfristig unter dem gesamtstädtischen Niveau, verbunden mit einer sich klar abzeichnenden Alterungstendenz in den kommenden Jahren. Die Entwicklungszahlen der Kinder und Jugendlichen bleiben erheblich unter dem Durchschnitt. Während alle anderen Nachfrageindikatoren zum Teil weit unter dem städtischen Niveau liegen, ist jedoch ein positives Binnenwanderungssaldo erkennbar, das allerdings in erster Linie von Einwohnern im mittleren und im Seniorenalter getragen wird und offensichtlich in den Wohnungsbestand geht. Die Kindergärten sind aktuell rechnerisch leicht unterausgelastet, über eine eigene Grundschule verfügt Herrenstrunden nicht. Somit ist der Stadtteil auf die Angebote in Herkenrath beziehungsweise in Sand angewiesen. Die Baulandentwicklung sollte sich auf die Eigenentwicklung in Baulücken, immerhin mehr als ein Hektar, konzentrieren, zudem sollte der Generationenwechsel begleitet werden. Eine Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich sollte vermieden werden.

**Herkenrath** zählt wie Herrenstrunden zu den Entwicklungstypen mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Entwicklungsdynamik. Die mittel- und langfristig unter dem Schnitt liegenden Nachfrageindikatoren weisen auf eine weiterhin rückläufige Bevölkerungsentwicklung hin. Allein die Binnenwanderung vor allem von Gladbacher Bewohnern im mittleren beziehungsweise im Seniorenalter mildern den rückläufigen Trend etwas ab, ohne dass jedoch jüngere Altersgruppen diesen im ausreichenden Maße absehbar umkehren können. In Herkenrath sind die Grundschule und die Kindergärten in Bezug auf die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Stadtteil unterausgelastet, sie versorgen allerdings die Stadtteile Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich mit. Die Grundschule kann daher voraussichtlich auch beim absehbaren Rückgang der Nachfrage langfristig in ihrer aktuellen Zügigkeit erhalten bleiben. Trotz seiner wichtigen Versorgungsfunktion für die nördlichen und östlichen Stadtteile bietet Herkenrath bereits heute hingegen zu viele Kindergartenplätze an, was auch langfristig durch Neubaugebiete nicht kompensiert werden kann. Aufgrund der geringen Nachfrage sollte sich in Herkenrath daher zunächst die Eigenentwicklung auf Baulücken und kleine Bauflächen (insgesamt rund 4,6 Hektar) konzentrieren, um den Wohnungsbestand und die Infrastruktur zu stabilisieren. Zudem befindet sich knapp ein Hektar im Verfahren. Langfristig kann es dann in Herkenrath zu weiteren Flächenausweisungen kommen, sodass auch in

Zukunft Herkenrath als Wohnstandort im ländlichen Raum Angebote aufweist. Sollte die Nachfrage im Stadtgebiet und auch in Herkenrath wieder deutlich ansteigen, könnten aufgrund der Flächenpotenziale und der besonderen Lage des Stadtteils mittel- bis langfristig – unter Berücksichtigung ihrer Eignung sowie der Infrastrukturauslastung – weitere Neubaugebiete entwickelt werden.

## **Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 6**

**Refrath** wird mit einer bisher auf langfristige Sicht leicht abnehmenden Bevölkerung, die sich aber tendenziell wieder über dem gesamtstädtischen Niveau bewegt, zu den Standorten mit mittlerer Entwicklungsdynamik gezählt. Dabei ist Refrath insbesondere für Zuzügler und zunehmend auch für Binnenwanderer attraktiv. Die Grundschulen und die Kindergärten liegen aktuell noch im Bereich der optimalen Auslastung, müssen jedoch beide vor allem Lustheide mit versorgen. Gleichzeitig ist zum Teil aber auch ein Ausweichen auf Alt-Refrath und Kippekausen möglich. Auf den Stadtbezirk bezogen sind die Kapazitäten angemessen und können auch langfristig die Nachfrage durch zusätzliche Neubaugebiete in Maßen aufnehmen. Vor diesem Hintergrund sollten die vorhandenen drei Hektar (mit Flächen mit Baurecht mehr als 3,5 Hektar, weitere 4,2 Hektar im Verfahren) Baulücken und kleinen Bauflächen forcierter mobilisiert werden. Mittelfristig könnten abhängig von der dann tatsächlichen Auslastung der Grundschulen und Kindergärten weitere Neubaugebiete entwickelt werden, um die hohe Nachfrage zu decken. Sollte sich die Einwohnerzahl in Bergisch Gladbach positiver entwickeln als in der vorsichtigen Einschätzung erwartet, ist Refrath ein attraktiver Standort, um zusätzliche Flächen in der Reserve vorzuhalten, wenn sie für eine Bebauung geeignet sind.

**Gronau** zählt zu den Standorten mit mittlerer Entwicklungsdynamik. Die Entwicklung der Einwohner insgesamt und ebenso die Nachfrageindikatoren liegen allerdings zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Dabei ist der Stadtteil bei einer insgesamt negativen Wanderungsbilanz eher für Außenwanderer als für Binnenwanderer attraktiv. Die Nachfrage bei der Grundschule übersteigt zwar rein rechnerisch erheblich die vorhandenen Kapazitäten, jedoch wird hier faktisch stark auf die umliegenden Grundschulen ausgewichen. Langfristig ist eine leichte Stabilisierung durch kleinere Bauflächen erforderlich. Die Kindergärten sind den Zahlen nach untausgelastet, allerdings werden hier wiederum die benachbarten Stadtteile mit versorgt. Die vorhandenen Baulücken und kleinen Bauflächen mit einem Potenzial von knapp 2,8 Hektar sollten daher zur Stabilisierung der Einwohnerzahl sukzessive entwickelt werden. Gleichzeitig ist eine Qualifizierung des Bestands erforderlich, um den Generationenwechsel zugunsten von Familien mit Kindern, die aus den Nachbarstädten kommen, zu fördern. Mittelfristig können kleinere Neubaugebiete zur langfristigen Stabilisierung entwickelt werden.

**Frankenforst** ist zu den Standorten mit mittlerer Entwicklungsdynamik zu rechnen. Die langfristig unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung zieht klar wieder an und festigt sich über dem gesamtstädtischen Niveau. Grund dafür sind die wachsenden Wanderungssalden sowohl bei den Binnen- als auch vor allem bei den Außenwanderungen. Trotz einer Tendenz zur Überalterung wachsen hier auch die jüngeren Altersgruppen, was aktuell zu einer deut-

lich überhöhten Nachfrage nach Kindergartenplätzen führt. Die Grundschulauslastung liegt derzeit im Optimum, wenn auch zum Teil Kinder aus den benachbarten Stadtteilen ohne eigene Grundschule hinzugezählt werden müssen. In Frankenforst befinden sich keine großflächigen Potenziale, jedoch verfügt der Stadtteil über fast 5,5 Hektar kleine Bauflächen und Baulücken, die sukzessive mobilisiert werden sollten, um der hohen Nachfrage durch Zugänger entgegen zu kommen. Allerdings sollten hierbei die Auslastungskapazitäten auch der umliegenden Stadtteile beobachtet werden. Zudem verfügen aktuell über 1,5 Hektar über Baurecht.

**Stadtmitte** weist eine mittlere Entwicklungsdynamik auf. Die in den letzten Jahren sich verfestigenden, überdurchschnittlichen Einwohnerzuwächse werden vor allem durch Außenwanderungsgewinne getragen. Dabei sind die Wachstumsraten bei allen Altersgruppen, bis auf die Hochbetagten, stärker ausgeprägt als das städtische Mittel. Die Zuzüge gehen in erster Linie in den Neubau. Die Kindergärten sind gut ausgelastet, während die vorhandenen Kapazitäten der Grundschule die Zahl der Kinder in Bezug zum Stadtteil weit übersteigt. Zum Teil ist allerdings ein Ausweichen auf Grundschulen in angrenzenden Stadtteilen möglich. Angesichts der hohen Nachfrage und der grundsätzlichen Ausweichmöglichkeiten bei Kindergärten und Grundschulen auf die umliegenden Stadtteile sollte in Stadtmitte die Baulandentwicklung bereits kurzfristig, aber vor allem auch auf längere Sicht verstetigt werden. Dazu zählt insbesondere die aktive Mobilisierung der Baulücken und kleinen Bauflächen, die in Stadtmitte mit rund elf Hektar (mit Flächen im Baurecht und laufendem Verfahren rund 14 Hektar) ein erhebliches Potenzial umfassen. Durch die Flächen mit Baurecht und im laufenden Verfahren kann auch kurzfristig die Nachfrage gedeckt werden. In Stadtmitte sollten mittel- bis langfristig weiteren Flächen entwickelt werden, sodass ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen, um die hohe Nachfrage auch langfristig abzudecken.

**Bockenberg** zählt trotz einer stark abnehmenden Dynamik in Verbindung mit einer rückläufigen Außen- und insbesondere Binnenwanderung ebenfalls zu den Standorten mit einer insgesamt mittleren Entwicklungsdynamik. Auch die Einwohnerfluktuation hat erheblich nachgelassen. Im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung muss der Stadtteil durch die Grundschulen in Bensberg mit versorgt werden. Die Kindergärten sind hingegen gut ausgelastet, sie bieten allerdings auch im erheblichen Umfang Kapazitäten für Kinder aus Bensberg an. Die Entwicklung in Bockenberg sollte vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage moderat erfolgen und sich auf die Eigenentwicklung konzentrieren. Der Stadtteil verfügt über mehr als einen Hektar (mit Baurecht fast 1,8 Hektar) an Flächen in Baulücken, die sukzessive mobilisiert werden können. Darüber hinaus ist über den Weg der Qualifizierung des Wohnungsbestands eine Attraktivitätssteigerung des Standortes anzustreben, um den Einwohnerrückgang abzumildern.

**Bensberg** zählt zwar zu den Standorten mit einer mittleren Entwicklungsdynamik, weist aber einen starken Bevölkerungszuwachs (insbesondere durch positive Außenwanderungssalden) auf. Dies schlägt sich unter anderem in der starken Überauslastung der Kindergärten nieder. Faktisch wird jedoch auch auf die Kindergärten der umliegenden Stadtteile zurückgegriffen, so dass die Kapazitäten aktuell insgesamt ausgewogen sind. Die Grundschulen bie-

ten zwar rein rechnerisch erheblich mehr Plätze an als Kinder im Stadtteil wohnen, jedoch gehen hier auch die Kinder aus den Stadtteilen Lückerath und Moitzfeld zur Schule, so dass die Zahlen in Bensberg zusammen mit den Stadtteilen Lückerath, Kaule, Bockenberg und Moitzfeld derzeit auf eine gute Grundschulauslastung hinweisen. Sollten in den nächsten Jahren größere Neubaugebiete ausgewiesen werden, dürften ab etwa 2015 die Grundschulkapazitäten in Bensberg deutlich zu gering sein, insbesondere wenn in Moitzfeld die Grundschule in ihrer Zügigkeit reduziert wird. Daher ist mittelfristig nur eine begrenzte Flächenentwicklung zu empfehlen. Die Nachfrageindikatoren des Stadtteiles liegen vor allem bei der Außenwanderungsquote durchgängig über dem städtischen Schnitt. Die Binnenwanderung liegt hingegen leicht unter Niveau. Bensberg verfügt lediglich über kleine Flächen, für die unter Berücksichtigung der Infrastrukturkapazitäten sukzessive Baurecht geschaffen werden sollte. Zudem bieten die Baulücken mit 4,9 Hektar erhebliche Flächenpotenziale, die bei einer aktiven Baulandmobilisierung die hohe Nachfrage kontinuierlich abdecken können. Hinzu kommen die Flächen mit vorhandenem Baurecht und die im laufenden Verfahren (0,9 und 2,3 Hektar). Sollte sich die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet deutlich positiver entwickeln als erwartet, wären in Bensberg Reserven vorhanden.

### **Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 3**

**Lückerath** gehört zu den Standorten mit überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik mit einer ausgeprägten Nachfrage bei Außenzuwanderern, vor allem jedoch mit einer starken Binnennachfrage. Die Grundschule in Lückerath selbst verfügt zwar rein auf den Stadtteil bezogen über deutlich zu geringe Kapazitäten, nahräumig stehen aber auch die Grundschulen in Bensberg zur Verfügung. Daher sind aktuell die Kapazitätsgrenzen eher ausgewogen. Die Kindergartenversorgung ist derzeit optimal. Lückerath verfügt über rund 2,6 Hektar Baulücken und kleine Bauflächen, die kontinuierlich mobilisiert werden sollten, um der hohen Nachfrage nachzukommen. Hinzu kommen Flächen von knapp 2,3 Hektar, für die bereits Baurecht besteht. Die Baulandentwicklung sollte daher erst langfristig wieder intensiviert werden.

**Katterbach** wird den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Entwicklungsdynamik zugeordnet. Die günstige Einwohnerentwicklung ist verbunden mit ausgeprägt positiven Außenwanderungssalden sowie Nachfrageindikatoren über dem gesamtstädtischen Niveau. Sowohl die Grundschule als auch die Kindergärten sind aktuell gut ausgelastet. Zusätzliche größere Bauflächen würden allerdings bei den Kindergärten zu erheblichen Kapazitätsüberlastungen führen. Angepasst an den vorhandenen Bestand der sozialen Infrastrukturen sollte sich in Katterbach die Baulandentwicklung auch auf die forcierte Mobilisierung der Baulücken (knapp 5,6 Hektar) konzentrieren. Neben den kurzfristig verfügbaren Flächen mit Baurecht von fast 1,4 Hektar sollten kurzfristig weitere Flächen entwickelt werden, sodass ausreichend Flächen für die Nachfrage zur Verfügung stehen.

**Lustheide** zählt zu den Standorten mit mittlerer Entwicklungsdynamik, mit positiver Einwohnerentwicklung und tendenziell wachsender Nachfrage. Dies betrifft insbesondere die Außenzuwanderung, zunehmend jedoch auch die Binnenwanderung. In Lustheide befindet sich keine

Grundschule, weshalb der Stadtteil insbesondere von Refrath mitversorgt wird. Die Kindergärten sind aktuell deutlich überausgelastet, ein Ausweichen auf die anderen Stadtteile ist nahräumig möglich. Insgesamt verfügt Lustheide über rund 2,2 Hektar Baulücken und kleine Bauflächen, die angesichts der hohen Nachfrage sukzessive mobilisiert werden sollten, genauso wie die wenigen geeigneten kleineren Potenzialflächen.

**Schildgen** ist ebenfalls ein Standort mit durchschnittlicher Entwicklungsdynamik. Allerdings verlaufen die Einwohnerentwicklung und die Nachfrageindikatoren weit unter dem städtischen Durchschnitt mit einer weiterhin rückläufigen Tendenz und verbunden mit einem tendenziell sich verstärkenden Alterungsprozess. Der Stadtteil tendiert damit zu den Entwicklungstypen 1 und 2, deren unterdurchschnittliche Entwicklungsdynamik schon weiter vorangeschritten ist. Jüngere Altersgruppen kommen auch in Schildgen trotz der vielen Baulückenpotenziale kaum im ausreichenden Umfang nach. Die Kapazitäten der Grundschule und der Kindergärten sind derzeit optimal ausgenutzt. Zusätzliche größere Neubaugebiete würden mittelfristig zu einer Überlastung der Infrastrukturen führen. Aktuell stehen etwa 6,7 Hektar im laufenden Verfahren. Angesichts der begrenzten Nachfrage sollte in Schildgen die Baulandentwicklung eher zurückhaltend forciert und auf eine Stabilisierung der sozialen Infrastrukturen ausgerichtet werden. Der bereits stattfindende Generationenwechsel bedarf der Qualifizierung des Bestands, um auch langfristig die vorhandene Wohnbebauung für neue Nachfrager attraktiv zu halten. Neben der Mobilisierung der zahlreich vorhandenen Baulücken (rund acht Hektar) sollte eine in Maßen gehaltene Entwicklung mittelfristig die Bestandssicherung unterstützen.

**Paffrath** gehört mit einer leicht unter dem städtischen Niveau liegenden Einwohnerentwicklung mit nachlassender Tendenz noch zu den Standorten mit durchschnittlicher Entwicklungsdynamik. Auch die Nachfrageindikatoren liegen tendenziell eher unter dem städtischen Durchschnitt. Allerdings sind die Binnen- und Außenwanderungsquoten mit einem voraussichtlich mittelfristig abflauenden Alterungsprozess positiver ausgeprägt. Auf den Stadtteil bezogen weisen die Grundschule und die Kindergärten erhebliche Überkapazitäten auf. Partiell werden allerdings die benachbarten Stadtteile Hand, Nußbaum und zum Teil auch Stadtmitte mit versorgt. Eine Optimierung der Grundschulauslastung ist dennoch auch durch große Neubaugebiete – etwa in Nußbaum – nicht zu realisieren. Um Infrastrukturen und die Wohnungsbestände langfristig einigermaßen zu stabilisieren, sollte in Paffrath die Baulandentwicklung verstetigt werden. Da die Nachfrage in Paffrath trotz vorhandener Bauflächen in Höhe von rund 2,4 Hektar eher gering ist, kommen dafür in erster Linie neben den Baulücken vor allem die kleineren Flächen (insgesamt rund als 3,8 Hektar) in Frage. Sollte sich in Bergisch Gladbach insgesamt ein Mehrbedarf ergeben, könnten in Paffrath weitere Flächen entwickelt werden.

**Sand** zählt zu den Standorten mit leicht überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik. Die im Gegensatz zur langfristigen Entwicklung im vergangenen Jahr positive Einwohnerdynamik ist vor allem durch die Binnenwanderung begründet. Die Nachfrageindikatoren liegen hingegen noch durchgängig deutlich unter dem gesamtstädtischen Schnitt. Die Grundschule ist aktuell gut ausgelastet, der Kindergarten verfügt hingegen über Überkapazitäten, die durch die not-

wendige Mitversorgung vor allem der nördlich und östlich gelegenen Stadtteile ausgeglichen wird. Eine auf Dauer ausgerichtete Auslastung der sozialen Infrastrukturen über das Jahr 2025 hinaus würde zusätzliche Neubaufächen von mehr als zehn Hektar erforderlich machen, was rund ein Drittel des Mindestbedarfs an Bauland im gesamten Stadtgebiet abdecken würde. Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung weiterer Flächen trägt zur Stabilisierung der Infrastrukturen bei. Zudem befinden sich in Sand mit über 5,5 Hektar erhebliche Eigenentwicklungspotenziale in Baulücken, in kleinen Bauflächen und in Flächen, für die bereits Baurecht vorhanden ist, um die Einwohnerzahl und die Infrastruktur weiterhin zu stabilisieren. Diese sollten stetig aktiv mobilisiert werden. Sollte die Baulandnachfrage im Stadtgebiet weiter ansteigen als erwartet, bieten sich in Sand Reserven an.

**Heidkamp** ist zu den Standorten mit überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik zu rechnen, obwohl die Einwohnerentwicklung erst seit den letzten drei Jahren über dem gesamtstädtischen Niveau liegt. Grund sind die deutlich ansteigenden Binnenwanderungssalden vor allem bei den jüngeren Altersgruppen. Die Nachfrageindikatoren liegen hingegen unter dem Durchschnitt und weisen auf vermehrte Umzüge in den Bestand hin. Die Grundschule ist bei alleiniger Betrachtung des Stadtteiles zu gering ausgelastet, faktisch versorgt sie allerdings auch benachbarte Stadtteile mit. Bei den Kindergärten übersteigt die Nachfrage die Kapazitäten, jedoch ist teilweise ein nahräumiges Ausweichen möglich. So weit bei den Kindergärten eine nahräumige Mitversorgung durch die Stadtteile Gronau und Stadtmitte gesichert ist, sollte zur langfristigen Unterstützung der Grundschule sowie der ansteigenden Nachfrage von Familien die Baulandentwicklung im moderaten Umfang kontinuierlich angelegt werden. Angesichts der möglicherweise anwachsenden Nachfrage sollte jedoch kurz- und mittelfristig auch die Mobilisierung von kleinen Flächen und Baulücken mit einem Potenzial von rund 2,5 Hektar vorangetrieben werden, um den Bedarf stetig zu decken. Ergibt sich in Bergisch Gladbach ein Mehrbedarf an Flächen, könnten diese in Heidkamp entwickelt werden, sofern die infrastrukturellen Rahmenbedingungen verbessert sind.

**Alt-Refrath** gehört mit einer überaus positiven Einwohnerentwicklung zu den Standorten mit einer durchschnittlichen Entwicklungsdynamik. Die Einwohnerentwicklung ist sowohl durch die Binnen- als auch insbesondere durch die Außenwanderung geprägt. Auffällig sind die Wachstumsraten der mittleren Altersgruppen und der Kinder. Die Nachfrage ist vorrangig auf den Bestand ausgerichtet und weniger auf Neubauten. Die Grundschule bietet im Vergleich zu den Kindern deutlich mehr Plätze, versorgt aber auch benachbarte Stadtteile im erheblichen Umfang mit und soll in ihrer Zügigkeit reduziert werden. Eine ähnliche Situation besteht bei den Kindergärten. Angesicht der hohen Nachfrage sollten die Bauflächen in Alt-Refrath, wo ohnehin vor allem nur kleinere Bauflächen und Baulücken zur Verfügung stehen, sukzessive mobilisiert werden. Dafür stehen etwa 2,6 Hektar zur Verfügung, die kurzfristig aktiviert werden sollten. Bei erhöhtem Flächenbedarf in Bergisch Gladbach würden in Alt-Refrath Flächen zur Verfügung stehen.

**Bärbroich** zählt zu den Standorten mit bisher überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik, tendiert jedoch zu den Typen mit weit unterdurchschnittlicher Dynamik (Typ 4). Die auf lange Sicht im Vergleich positive Einwohnerentwicklung lässt in den letzten drei Jahren deutlich

nach und verfestigt sich unter dem städtischen Niveau, zudem ist eine deutliche Tendenz zur Überalterung erkennbar. Die Nachfrageindikatoren bewegen sich im städtischen Mittel. Wanderungsgewinne sind lediglich bei der Binnennachfrage zu verzeichnen, die bisher positive Außenwanderungsbilanz verfestigt sich hingegen erheblich unter dem städtischen Mittel. Da es weder eine Grundschule noch einen Kindergarten gibt, muss der Stadtteil hinsichtlich der sozialen Infrastruktur insbesondere von Herkenrath mit versorgt werden. In Bärbroich befinden sich ausschließlich Baulücken, immerhin in einer Größenordnung von rund 2,1 Hektar, die sukzessive zur Einwohnerstabilisierung mobilisiert werden sollten. Von einer Erweiterung des Siedlungskörpers im Außenbereich sollte abgesehen werden. Diese ist aber auch unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

### **Empfehlungen für die Stadtteile des Entwicklungstyps 5**

**Hand** zählt zu den Standorten mit bisher weit überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik. Die lang- und zum Teil auch mittelfristig sehr positiven Nachfrageindikatoren lassen aktuell allerdings wie auch die Einwohnerdynamik eine insgesamt deutlich nachlassende Tendenz bis unter den gesamtstädtischen Durchschnitt erwarten. Während aktuell die Grundschule optimal ausgenutzt ist, sind rechnerisch die Kapazitäten der Kindergärten erheblich überausgelastet. Auch ohne größere Neubaugebiete werden die Kindergartenkinder auf Dauer auf die Stadtteile Paffrath und Gronau ausweichen müssen. Die Baulandentwicklung in Hand sollte daher in den nächsten Jahren zurückhaltend erfolgen. Eine verstärkte Baulandausweitung sollte erst langfristig wieder angegangen werden. Kurzfristig stehen rund 3,3 Hektar baureife Flächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung. Zudem sollten zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung die zahlreichen Baulücken und kleinen Bauflächen mobilisiert werden, die immerhin rund 4,2 Hektar umfassen.

**Kaule** gehört zu den Entwicklungstypen mit weit überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik, mit weiterhin ausgeprägt positiven Nachfrageindikatoren und vor allem einer überdurchschnittlichen Außenwanderungsbilanz. Der Stadtteil ist ohne eigene Grundschule auf die Versorgung der umliegenden Stadtteile, insbesondere Bensberg und Lückerath, angewiesen. Die Kindergärten sind zwar rein rechnerisch eher untausgelastet, jedoch müssen sie wiederum Kinder in erheblicher Zahl aus den benachbarten Stadtteilen aufnehmen. Zudem wird die Zahl der Kindergartenkinder in den nächsten Jahren eher ansteigen. Kaule verfügt ohnehin nicht über nennenswerte Baulandpotenziale, die Baulücken und kleinen Bauflächen (rund 3,6 Hektar) sollten daher kurz- und mittelfristig forciert mobilisiert werden.

**Nußbaum** ist den Standorten mit weit überdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik zuzu-rechnen. Die positive Einwohnerentwicklung hält weiterhin an, die Außenwanderungsbilanz liegt ebenfalls deutlich über dem städtischen Niveau. Während die anderen Nachfrageindikatoren eher heterogen sind, ist die Bauaktivität im Stadtteil durchgängig ausgeprägt. Bei den Grundschulen muss Nußbaum ohne eigene Schule durch die Nachbarstadtteile mitversorgt werden. Hier kommt im Wesentlichen die Grundschule in Paffrath in Frage. Die Kindergärten sind hingegen aktuell untausgelastet. Als insbesondere für Zuzügler attraktiver Standort sollte in Nußbaum grundsätzlich kurz- bis langfristig Bauland entwickelt werden, jedoch sind

hier die Auslastungen der Infrastrukturen in den umliegenden Stadtteilen zu beachten (Grundschulen). Ebenso sind die rund 1,8 Hektar Baulücken für die hohe Nachfrage kurzfristig zu mobilisieren. Bei erhöhtem Flächenbedarf in Bergisch Gladbach würden in Nußbaum Flächen zur Verfügung stehen, sofern die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sicher gestellt sind.

### **7.3 \_\_\_\_ Empfehlungen zur Priorisierung der Potenzialflächen (Realisierungsprioritäten)**

In den vorangegangenen Abschnitten des Kapitels 7 wurden die allgemeinen Zielsetzungen und Grundsätze der Wohnbaulandentwicklung sowie Entwicklungsempfehlungen für die Stadtteile erläutert. Sie bilden den Zielrahmen für die nachfolgende Priorisierung der Potenzialflächen.

Mit rund 1.030 der ursprünglich erfassten Flächen und damit einer Fläche von insgesamt rund 435 Hektar bestehen in Bergisch Gladbach erhebliche Überkapazitäten im Hinblick auf den Wohnbaulandbedarf der kommenden fünfzehn Jahre. Hinzu kommen rund acht Hektar, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Analyse mit aufgenommen wurden. Aufgrund der erheblichen Überkapazitäten wurde durch den Eignungstest (siehe Kapitel 6) die Eignung der Flächen hinsichtlich einer Bebauung gewertet. Über 78 Hektar der Flächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand sind grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Hinzu kommen rund 114 Hektar an Baulücken. Mit rund 200 Hektar stehen also immer noch mehr Flächenkapazitäten zur Verfügung als tatsächlich notwendig sind.

Allein durch die Baulücken könnten bereits der Maximalbedarf von 85 Hektar mehr als gedeckt werden. Nach der Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 4) ist lediglich ein Entwicklungs korridor von etwa 30 bis maximal 85 Hektar an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich. Wie hoch die tatsächliche Zusatznachfrage nach Wohnbauland ist, hängt jedoch erheblich vom Umfang der künftigen Wanderungsgewinne ab. Derzeit stehen fast 19 Hektar Wohnbau flächen zur Verfügung, für die bereits Baurecht auf der Grundlage von Bebauungsplänen besteht. Auf weiteren 16 Hektar werden aktuell die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baurecht und Erschließung geschaffen.

Bei Flächen im Siedlungsbereich und in Ortsrandlage erfolgte zusätzlich eine Beurteilung unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Dabei spielen städtebauliche Kriterien eine wesentliche Rolle, die nicht standardisiert werden können. Dazu zählen die Lage im Siedlungsraum verbunden mit der Nähe zu zentralörtlichen Einrichtungen, die Erschließbarkeit der Fläche, Einbindung in die Landschaft und Baumbestand sowie die Eigentümerstruktur. Zudem wurden die einzelnen Flächen im Kontext des jeweiligen Ortsteils betrachtet. Darüber hinaus wurden alle geeigneten Flächen der Typen Lage im Siedlungsbereich und Ortsrand sowie sämtliche Baulücken baurechtlich vorgeprüft, um diejenigen Flächen herauszufiltern, die kei-

ne baurechtliche Realisierungschance haben. Dazu zählen etwa Flächen im Außenbereich oder Flächen, bei denen einen Erschließung nicht möglich ist.<sup>23</sup>

Grundsätzlich wird als Zielstandard für die künftige Wohnbaulandentwicklung eine Innen- vor Außenentwicklung im Verhältnis von 3:1 angestrebt. Dieses Verhältnis soll ebenso bei der Inanspruchnahme von Baulücken und kleinen Flächen gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen – auch im Innenbereich – gelten.

Angesichts der großen Unwägbarkeiten zur Abschätzung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs wird eine Priorisierung der Neubaugebiete empfohlen, die eine flexible Steuerung der künftigen Wohnbaulandentwicklung ermöglicht. Für die Priorisierung wurde die ursprüngliche Typisierung nach Baulücke, Lage im Siedlungsbereich und am Ortsrand in neue Realisierungskategorien eingeordnet. So wird etwa die Baulücke im Begriffsverständnis enger gefasst, weshalb die Zahlen der erfassten Baulücken von denen in der Priorisierung abweichen.

Eine flexible Steuerung der künftigen Wohnbaulandentwicklung wird durch eine stufenweise Priorisierung von Vorrangflächen und Reserveflächen ermöglicht (Abb. 61). In einem Kernpool werden diejenigen Flächen erfasst, die sich aufgrund ihrer Lage, dem Erschließungsaufwand, ihrer geringen ökologischen Restriktionen sowie ihrer städtebaulichen Eigenschaft besonders für eine Bebauung anbieten. Diese Flächen wurden im Rahmen des Eignungstests ermittelt. Darüber hinaus wurden mit der Strukturanalyse die Stadtteile identifiziert, in denen eine erhöhte Zusatznachfrage zu erwarten ist. In Abhängigkeit der aktuellen und künftig absehbaren Inanspruchnahme der Infrastrukturkapazitäten und der zu erwartenden Einwohnerdynamik werden die Empfehlungen über die kurz- bis langfristige Entwicklung von Neubaugebieten in den Stadtteilen abgestimmt. Auf dieser Grundlage können die geeigneten

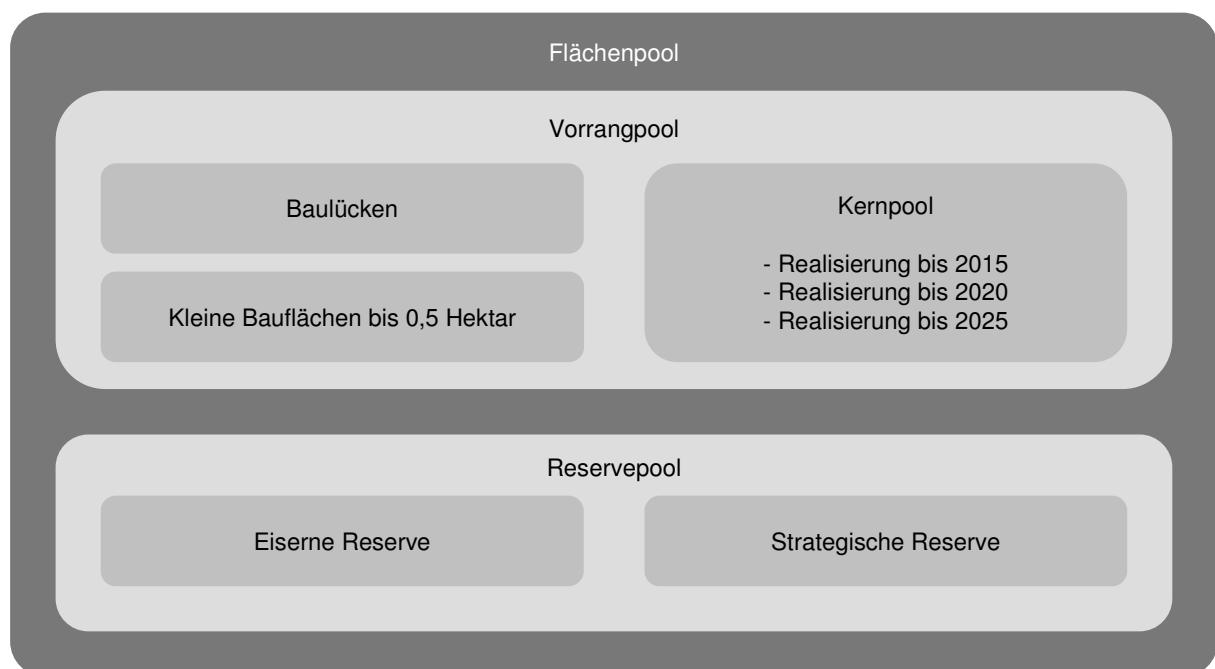


Abb. 61 \_ Die Realisierungsstufen des Flächenpools

Quelle: eigene Darstellung

Flächen ermittelt werden, für die auf jeden Fall in den kommenden 15 Jahren Baurecht geschaffen werden soll. Diese werden dem Flächenpool als Vorrangflächen zugeordnet.

Stadtteil	Kleine Baulücke Baufläche*	Vorrangpool Kernpool			Vorrang Summe	sonstige Flächen		Summe sonstige Flächen
		bis 2015	bis 2020	bis 2025		Baurecht durch Satzung	im Verfahren	
11 Schildgen	8,03	0,00	0,00	1,41	0,00	9,44	0,00	6,66
12 Katterbach	5,63	0,00	0,78	0,00	0,00	6,41	1,35	0,00
13 Nußbaum	1,81	0,00	0,00	3,53	0,00	5,34	0,00	0,00
14 Paffrath	3,01	0,75	0,00	0,00	0,00	3,75	2,43	0,00
15 Hand	3,53	0,68	0,00	0,00	0,96	5,17	3,27	0,00
21 Stadtmitte	9,59	1,72	0,00	0,83	1,00	13,13	1,74	0,87
22 Hebborn	5,22	0,32	0,00	0,00	1,10	6,65	1,25	0,94
23 Heidkamp	1,74	0,74	0,64	1,94	0,00	5,06	0,00	0,00
24 Gronau	2,43	0,38	0,00	1,74	0,00	4,55	0,00	0,00
31 Romaney	1,26	0,20	0,00	0,00	0,00	1,46	0,00	0,00
32 Herrenstrunden	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06	0,00	0,00
33 Sand	3,23	0,60	2,21	0,00	0,00	6,04	1,84	0,00
41 Herkenrath	3,47	1,13	0,00	0,00	1,32	5,92	0,00	0,96
42 Asselborn	1,54	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54	0,00	0,00
43 Bärbroich	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,12	0,00	0,00
51 Lückerath	1,05	1,56	0,00	0,00	1,00	3,60	2,25	0,00
52 Bensberg	4,93	0,18	0,00	0,50	0,00	5,61	0,91	2,32
53 Bockenberg	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,66	0,00
54 Kaule	3,09	0,54	0,00	0,00	0,00	3,63	0,00	0,00
55 Moitzfeld	3,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3,85	0,00	0,00
61 Refrath	2,47	0,53	0,00	0,56	0,53	4,09	1,06	4,17
62 Alt-Refrath	2,32	0,33	0,00	0,00	0,00	2,64	0,00	0,00
63 Kippekausen	0,35	0,40	0,00	0,00	0,00	0,75	0,57	0,00
64 Frankenforst	5,49	0,00	0,00	0,00	0,00	5,49	1,55	0,00
65 Lustheide	1,77	0,47	0,00	0,00	0,52	2,76	0,00	0,00
99 Stadt gesamt	80,12	10,52	3,63	10,50	6,43	111,20	18,89	15,92
								34,81

Tab. 17 \_ Übersicht Vorrangflächen im Flächenpool 2025 nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]

\* Kleine Bauflächen werden hier vorbehaltlich der noch ausstehenden Beschlussfassung nachrichtlich mit aufgeführt

Quelle: eigene Darstellung

Im Vorrangpool werden neben den Flächen des Kernpools, für die jeweils Realisierungsempfehlungen in Fünf-Jahresschritten gegeben werden, - vorbehaltlich der noch ausstehenden Beschlüsse - anteilig die klassischen Baulücken sowie geeignete kleine Flächen nachrichtlich hinzugerechnet (Tab. 17). Es ist erklärtes Ziel, Baulücken vorrangig gegenüber Neubaugebieten zu mobilisieren, um die vorhandenen Erschließungssysteme und Infrastrukturen auch durch eine sukzessive Inanspruchnahme der Baulückenpotenziale zu nutzen. Daher bilden die vorhandenen Potenziale an Baulücken wie die der kleinen Flächen den Kern für die Ausgestaltung des künftigen Flächenpools.

Es ist kaum davon auszugehen, dass durch eine beschleunigte Mobilisierung der Baulücken die vorhandenen Infrastrukturkapazitäten sprunghaft überlastet werden. Auch bei kleinen Bauflächen bis 0,5 Hektar, die je nach Zuschnitt und Erschließungsmöglichkeit etwa zehn bis zwölf Wohneinheiten aufnehmen können, ist kaum mit Entwicklungssprüngen zu rechnen,

die zu einer Überlastung der örtlichen Infrastrukturen führen. Im Gegenteil: Durch eine forcierte Mobilisierung der unbebauten Grundstücke und der kleinen Bauflächen können eine Kontinuität in der Einwohnerentwicklung und eine Durchmischung in der altersstrukturellen Zusammensetzung geschaffen werden. Während die Baulücken aufgrund ihrer geringen Flächengröße unabhängig von ihrer Eignung bebaut werden sollten, ist bei den Bauflächen wichtig, dass diese hinsichtlich ihrer Lage und ökologischen Ausstattung für eine Wohnbebauung auch geeignet sind. Für die kleinen Flächen bis zu 0,5 Hektar sowie für die klassischen Baulücken werden aufgrund ihrer unerheblichen infrastrukturellen Wirkungen keine Realisierungsprioritäten genannt.

Voraussetzung für eine wirksame Mobilisierung dieser Flächenpotenziale ist allerdings eine zielgerichtete Baulandaktivierungsstrategie, die es in Bergisch Gladbach kurzfristig umzusetzen gilt. Wie im ersten Kapitel erläutert, gibt es zahlreiche Beispiele aus anderen Städten und Gemeinden dafür, dass mit einer solchen Strategie erhebliche Kapazitäten geschaffen werden können – insbesondere dort, wo ohnehin eine starke Zusatznachfrage nach Wohnbau Land besteht. Vor diesem Hintergrund sollte angestrebt werden, rund die Hälfte aller Baulücken im zeitlichen Zielkorridor des Flächenpools von 15 Jahren in Bergisch Gladbach zu mobilisieren.

Der Vorrangpool, bestehend aus den Flächen des Kernpools, den geeigneten kleinen Flächen bis 0,5 Hektar sowie den Baulücken, die zur Hälfte angerechnet werden, umfasst etwa 71 Hektar der Flächenpotenziale (Tab. 17). Er deckt den künftigen Baulandbedarf mehr als ausreichend ab, so weit sich die Einwohnerzahl in Bergisch Gladbach moderat rückläufig entwickelt. Sollte es entgegen der Erwartung zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbau Land kommen, werden Flächen für einen Reservepool benannt, die bei entsprechendem Mehrbedarf entwickelt werden können. Der Reservepool stellt zudem Tauschflächen zur Verfügung, wenn einzelne Flächen des Kernpools nicht für eine Wohnnutzung mobilisiert werden können. Im Reservepool wird unterschieden zwischen der eisernen Reserve sowie der strategischen Reserve (Tab. 18).<sup>24</sup>

Die Flächen der eisernen Reserve werden in erster Linie als Reserveflächen verstanden, auf die bei Mehrbedarf zurückgegriffen werden kann. Ebenso stehen diese Flächen für einen Tausch zur Verfügung, falls Flächen aus dem Kernpool nicht mobilisiert werden können. Bei einem Flächentausch sollten möglichst gleich große Flächenanteile miteinander gutgeschrieben werden, um den Vorrangpool nicht zu vergrößern.

Bei den Flächen der eisernen Reserve handelt es sich ausschließlich um Flächen, die sich im Rahmen des Eignungstests als für eine Wohnbebauung gut geeignet herausgestellt haben. Angesichts der absehbaren Einwohnerentwicklung sind sie jedoch für eine prioritäre Bebauung zu groß. Diese Flächen liegen zudem überwiegend in den wenig nachgefragten

<sup>24</sup> Die Flächen mit Baurecht und im Verfahren werden dem Flächenpool nicht angerechnet. Die Flächen im Reservepool werden jeweils zur Hälfte angerechnet. Arrondierungsflächen (Nachbarflächen von Flächen im Flächenpool, die im begrenzten Umfang als Teilfläche für eine städtebauliche Arrondierung genutzt werden können) werden hier nicht aufgeführt.

Stadtteil	Reservepool		Summe
	Eiserne Reserve	Strategische Reserve	
11 Schildgen	0,00	0,00	0,00
12 Katterbach	0,00	0,00	0,00
13 Nußbaum	6,24	0,00	6,24
14 Paffrath	2,87	0,00	2,87
15 Hand	0,00	0,00	0,00
21 Stadtmitte	0,00	0,00	0,00
22 Hebborn	0,00	9,82	9,82
23 Heidkamp	3,25	0,00	3,25
24 Gronau	0,00	0,00	0,00
31 Romaney	0,00	0,00	0,00
32 Herrenstrunden	0,00	0,00	0,00
33 Sand	5,54	0,00	5,54
41 Herkenrath	4,82	0,00	4,82
42 Asselborn	0,00	0,00	0,00
43 Bärbroich	0,00	0,00	0,00
51 Lückerath	0,00	0,00	0,00
52 Bensberg	0,00	8,33	8,33
53 Bockenberg	0,00	0,00	0,00
54 Kaule	0,00	0,00	0,00
55 Moitzfeld	0,00	0,00	0,00
61 Refrath	0,00	6,66	6,66
62 Alt-Refrath	1,32	0,00	1,32
63 Kippekausen	0,00	0,00	0,00
64 Frankenforst	0,00	0,00	0,00
65 Lustheide	0,00	0,00	0,00
99 Stadt gesamt	24,04	24,81	48,85

Stadtteilen und befinden sich am Siedlungsrand. Eine vorzeitige Entwicklung birgt die Gefahr, dass ein Überangebot an ausgewiesenen und erschlossenen Flächen auf den Markt gebracht wird, die nicht nachgefragt werden. Darüber hinaus sollen Entwicklungssprünge, die zulasten anderer Stadtteile gehen oder die Infrastrukturkapazitäten übersteigen, vermieden werden. Die in der Regel großen Flächen der eisernen Reserve sollten nur in Teilen und dann auch eher in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Sie werden im Flächenpool daher auch nur zur Hälfte angerechnet. Hinzu kommen in Einzelfällen Flächen, die als Ergänzungsfläche einzuordnen sind, wenn sie sich zusammen mit einer Fläche aus der Reserve für eine Arrondierung anbieten.

Tab. 18 \_ Übersicht Reserveflächen im Flächenpool 2025 nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]

Quelle: eigene Darstellung

Ergänzend zu den Flächen der eisernen Reserve wird eine geringe Anzahl an sehr großen Flächen

in den Reservepool aufgenommen, die nach den Kriterien des Eignungstests zunächst ungünstig gewertet wurden. Diese Flächen zählen zur strategischen Reserve. Ausschlaggebend für die ungünstige Eignung ist die Infrastruktur- beziehungsweise Nahversorgungsinfrastruktur der Flächen, die sich gegebenenfalls verbessern kann. Hinzu kommen in Teilbereichen Einschränkungen durch ihre ökologische Wertigkeit (Umweltrelevanz). Diese Flächen sind jedoch aufgrund ihrer Lage als strategisch wichtige Flächen zu sehen, die sich bei einem erheblichen Mehrbedarf für eine großflächigere Entwicklung eignen würden. Die Flächen der strategischen Reserve sollten jedoch ebenfalls nur bei entsprechendem Mehrbedarf, bei einer verbesserten Infrastrukturausstattung und zudem nur in ökologisch unbedenklichen Teilbereichen entwickelt werden. Daher werden die Flächen der strategischen Reserve ebenso wie die der eisernen Reserve im Flächenpool nur zur Hälfte angerechnet. Auch hier bieten sich begrenzte Teile von Nachbarflächen als Arrondierung an, die nicht in den Flächenpool aufgenommen werden.

Die Flächen des Reservepools werden zunächst keiner zeitlichen Realisierungspriorität zugeordnet, da eine Wohnbaulandentwicklung nach den aktuellen Erkenntnissen eher unwahr-

scheinlich ist. Sollte sich jedoch für das gesamte Stadtgebiet ein entsprechender Mehrbedarf herausstellen, sind die Auslastungskapazitäten der Infrastrukturen zu berücksichtigen. Gleiches gilt für den etwaigen Tausch mit Flächen aus dem Kernpool. Grundsätzlich sind diese Flächen auch für alternative Nutzungen beziehungsweise Mischnutzungen denkbar, soweit ökologische Kriterien oder etwa umweltrelevante Konflikte (Lärm etc.) keine Hindernisse darstellen. Dem Reservepool werden rund 48 Hektar Flächen zugeordnet, die dem gesamten Flächenpool zur Hälfte angerechnet werden. Generell kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Flächen des Reservepools in der Entwicklung die gleiche Größe und Form aufweisen, wie sie in dem Wohnbaulandkonzept dargestellt sind.

Die Ausgestaltung der Baugebiete muss unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung etwaiger ökologischer Restriktionen erfolgen.

Im Flächenpool nicht berücksichtigt bleiben diejenigen Potenzialflächen, die in begrenzten Teilbereichen in im Zusammenhang liegenden Ortslagen als ergänzende städtebauliche Arrondierung genutzt werden können. Derartige Arrondierungen sollten allerdings nicht mehr als einen halben Hektar beziehungsweise nicht mehr als zehn bis zwölf Wohneinheiten umfassen, um ungünstige Auswirkungen auf die Infrastrukturen zu vermeiden. Zudem sollen die betreffenden Baugebiete nach den Kriterien des Eignungstests auch mindestens geeignet sein. Die Größenordnung des Flächenpools und der entsprechenden Empfehlungen zur Realisierung sind in den Tab. 17 und Tab. 18 zusammengefasst.

Insgesamt dokumentiert die Strukturanalyse, dass sich in zahlreichen Stadtteilen erheblich mehr – auch geeignete – Flächenpotenziale befinden als voraussichtlich langfristig nachgefragt werden. Außerdem entstünden durch ihre Entwicklung zusätzliche Kapazitätsengpässe bei den Infrastrukturen. Daher wird für Potenzialflächen in einer Größenordnung von etwas über 20 Hektar aufgrund von Überkapazitäten die Empfehlung „keine

Stadtteil	sonstige Flächen kein Baurecht möglich				Summe
	keine Bebauung	Alternative Nutzung?	Baurecht möglich	bereits bebauat	
11 Schildgen	18,72	0,00	1,36	0,00	20,07
12 Katterbach	46,95	0,00	0,79	0,29	48,03
13 Nußbaum	8,21	0,00	0,00	0,58	8,79
14 Paffrath	8,78	0,00	0,69	0,22	9,69
15 Hand	10,61	0,00	0,07	0,86	11,54
21 Stadtmitte	25,43	0,00	0,00	0,30	25,72
22 Hebborn	18,45	0,00	0,16	0,67	19,27
23 Heidkamp	4,15	0,00	0,00	0,38	4,53
24 Gronau	0,76	0,00	0,00	0,00	0,76
31 Romaney	0,00	0,00	0,57	0,00	0,57
32 Herrenstrunden	0,00	0,00	0,16	0,00	0,16
33 Sand	2,88	0,00	0,84	0,00	3,72
41 Herkenrath	12,14	9,16	0,13	0,07	21,50
42 Asselborn	10,03	0,00	0,25	0,00	10,28
43 Bärbroich	2,44	0,00	0,20	0,08	2,72
51 Lützerath	4,48	0,00	0,25	0,73	5,47
52 Bensberg	2,65	0,00	0,33	0,12	3,10
53 Bockenberg	4,85	0,51	0,00	0,14	5,51
54 Kaule	0,00	0,00	0,00	1,13	1,13
55 Moitzfeld	23,98	0,42	0,73	0,14	25,26
61 Refrath	8,77	0,00	0,10	0,39	9,26
62 Alt-Refrath	0,80	0,00	0,00	0,07	0,87
63 Kippekausen	0,00	0,00	0,10	0,00	0,10
64 Frankenforst	0,00	0,00	0,00	0,85	0,85
65 Lustheide	0,38	7,50	0,00	0,14	8,02
99 Stadt gesamt	215,45	17,59	6,72	7,17	246,93

Tab. 19\_ Übersicht der Potenzialflächen, die nicht im Flächenpool berücksichtigt werden, nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]

Quelle: eigene Darstellung

Wohnbebauung zu empfehlen“ ausgesprochen, obwohl sie nach dem Eignungstest gut geeignet wären. Zumeist wird diese Empfehlung jedoch für Flächen aufgrund ihrer unzureichenden Eignung ausgesprochen. Insgesamt betrifft dies rund 215 Hektar (

Tab. 19). Fast sieben Hektar der Flächen sind aus städtebaulichen beziehungsweise baurechtlichen Gründen für eine Bebauung ungeeignet, da sie beispielsweise im Außenbereich liegen oder eine Erschließung nicht möglich ist. Hinzu kommen rund 18 Hektar an Potenzialflächen, für die aufgrund des Eignungstests oder aus sonstigen städtebaulichen Gesichtspunkten keine Wohnbebauung empfohlen werden kann. Allerdings sind für diese Flächen aufgrund ihrer Lage und ihrer Größe alternative Nutzungen, wie etwa nicht störendes Gewerbe (Dienstleistungen) oder sonstige Sondernutzungen, denkbar. Diese Einordnung soll keine Präjudizierung für eine derartige Nutzungen sein, sondern diese nach dem Eignungstest für Bebauung unbedenklichen Flächen sollten als Prüfflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nochmals für alternative Nutzungen geprüft werden.

Der **Flächenpool der Wohnbauflächen bis 2025** umfasst somit:

#### **Vorrangpool**

##### **Kernpool**

Kernpool ab 2010: kurzfristige Realisierungspriorität bis 2015

Kernpool ab 2015: mittelfristige Realisierungspriorität bis 2020

Kernpool ab 2020: langfristige Realisierungspriorität bis Zieljahr 2025

#### **Baulücken und kleine Flächen** (ohne zeitliche Priorität)

**Klassische Baulücken:** kleine Flächen oder Einzelgrundstücke, die nach §§ 30 oder 34 Baugesetzbuch bebaut werden können, und für die in der Regel keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Flächen werden dem Vorrangpool ohne Realisierungspriorität zugeordnet und sollen forciert durch (aktivierende) Baulandmobilisierung bis 2025 entwickelt werden.

**Kleine Bauflächen:** Bauflächen, die wegen ihrer Größe nicht als klassische Baulücke einzuordnen sind. In der Regel sind sie über § 34 Baugesetzbuch bebaubar. In Einzelfällen ist jedoch die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan erforderlich. Bei einer Größenordnung von bis zu 0,5 Hektar (circa zehn bis zwölf Wohneinheiten) sind geringe Auswirkungen auf die Zusatznachfrage zu erwarten. Diese Flächen werden daher ohne zeitliche Priorität in den Vorrangpool aufgenommen. Die Flächen sollten im Rahmen der anzustrebenden Baulandaktivierung vollständig mobilisiert werden.

#### **Reservepool**

**Eiserne Reserve:** Die Flächen sollen nur bei erhöhtem Bedarf vor 2025 entwickelt werden. Gegebenenfalls ist ein gleichwertiger Tausch mit Flächen aus dem Kernpool möglich, wenn diese nicht mobilisiert wer-

den können. Bei einer Bebauung der Flächen sind die aktuellen Auslastungen der Infrastrukturen zu berücksichtigen. Für die Flächen wird nur eine Teilbebauung empfohlen, sie werden daher im Flächenpool nur zur Hälfte angerechnet.

**Strategische Reserve:** Die Flächen sollen nur bei erhöhtem Bedarf und bei verbesserten Voraussetzungen hinsichtlich der Infrastrukturangebote (Nahversorgung, Auslastung Kindergärten/Grundschulen) vor 2025 entwickelt werden. Gegebenenfalls ist ein gleichwertiger Tausch mit Flächen aus dem Kernpool möglich, wenn diese nicht mobilisiert werden können. Bei einer Bebauung der Flächen sind die aktuellen Auslastungen der Infrastrukturen zu berücksichtigen. Für die Flächen wird nur eine Teilbebauung empfohlen, sie werden daher im Flächenpool nur zur Hälfte angerechnet.

Die **sonstigen Flächen** werden nicht im Flächenpool berücksichtigt, im Überblick sind dies die folgenden Flächen:

#### **Größere Flächen mit Baurecht oder im Verfahren**

Flächen, für die bereits **Baurecht** durch einen Bebauungsplan besteht (Flächen ab 0,5 Hektar). So weit für diese Fläche bereits seit längerem Baurecht besteht und sich eine bauliche Nutzung nicht abzeichnet, sollten sie durch (aktivierende) Baulandmobilisierung entwickelt werden. Diese Flächen werden dem Flächenpool nicht angerechnet.

Flächen, die sich **im laufenden Verfahren** befinden und daher kurzfristig zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden dem Flächenpool nicht angerechnet.

#### **Keine (Wohn-) Bebauung**

Flächen, für die eine **Wohnbebauung nicht zu empfehlen** ist. Aufgrund ihrer grundsätzlichen baulichen Eignung und ihrer Lage sollte die Fläche für alternative bauliche Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Büros, Sondernutzungen etc.) geprüft werden.

Flächen, für die eine **Bebauung generell nicht zu empfehlen** ist. Im Hinblick auf das große Flächenpotenzial sollte aufgrund ihrer ungünstigen Eignung und zugunsten besser geeigneter Flächen von einer Bebauung abgesehen werden.

Flächen, die **städtbaulich beziehungsweise baurechtlich für eine Bebauung nicht geeignet** sind. Für diese Flächen kann kein Baurecht geschaffen werden (zum Beispiel Flächen im Außenbereich, nicht erschließbare Flächen).

Die Tab. 20 bietet nochmals einen Überblick über die Flächen des Flächenpools, gegliedert nach den Entwicklungstypen sowie den entsprechend zugehörigen Stadtteilen.

Tab. 21 fasst schließlich den Flächenpool nach den Entwicklungstypen zusammen. Im Gegensatz zu den vorstehenden Tabellenübersichten werden hier die nur anteilig angerechneten Baulücken und Reserveflächen mit in die Gesamtberechnung aufgenommen. Somit umfasst der Flächenpool insgesamt 96 Hektar. Für die dynamischen Entwicklungstypen 3, 5 und 6 werden im Kernpool rund 18 Hektar empfohlen, da hier die höchste Zusatznachfrage abzusehen ist. In den Entwicklungstypen 1, 2 und 4 wird vorrangig eine Eigenentwicklung in Baulücken und kleinen Bauflächen empfohlen, da hier nur mit einer begrenzten Zusatznachfrage zu rechnen ist. Zur langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl sowie der Infrastrukturen sollten in den Entwicklungstypen mit unterdurchschnittlicher Dynamik vor allem erst ab 2020 Neubaugebiete realisiert werden, um die Infrastrukturausstattung möglichst langfristig aufrecht erhalten zu können. Mit rund 40 Hektar umfasst der Flächenpool die Hälfte der im Stadtgebiet bebaubaren Baulücken, die bis 2025 als erhebliches Innenentwicklungspotenzial forcierter mobilisiert werden sollen. Einschließlich der anteilig gerechneten Baulücken werden für den Vorrangpool rund 71 Hektar Flächen empfohlen, die auf jeden Fall bis 2025 realisiert werden sollen.

Flächenpool 2025	Entwicklungs typ	Vorrangpool						Reservepool			
		Kernpool Flächen ab 0,5 Hektar			Vorrangpool gesamt	Eiserne Reserve	Strategische Reserve				
Stadtteil		Baulücke	Kleine Bauflächen *	bis 2015	bis 2020	bis 2025					
31	Romaney	1	1,26	0,20	0,00	0,00	0,00	1,46	0,00	0,00	
55	Moitzfeld	1	3,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3,85	0,00	0,00	
63	Kippekausen	2	0,35	0,40	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	
22	Heppborn	2	5,22	0,32	0,00	0,00	1,10	6,65	0,00	9,82	
42	Asselborn	2	1,54	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54	0,00	0,00	
32	Herrenstrunden	4	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06	0,00	0,00	
41	Herkenrath	4	3,47	1,13	0,00	0,00	1,32	5,92	4,82	0,00	
61	Refrath	6	2,47	0,53	0,00	0,56	0,53	4,09	0,00	6,66	
24	Gronau	6	2,43	0,38	0,00	1,74	0,00	4,55	0,00	0,00	
64	Frankenforst	6	5,49	0,00	0,00	0,00	0,00	5,49	0,00	0,00	
21	Stadtmitte	6	9,59	1,72	0,00	0,83	1,00	13,13	0,00	0,00	
53	Bockenberg	6	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	0,00	
52	Bensberg	6	4,93	0,18	0,00	0,50	0,00	5,61	0,00	8,33	
51	Lütgerath	3	1,05	1,56	0,00	0,00	1,00	3,60	0,00	0,00	
12	Katterbach	3	5,63	0,00	0,78	0,00	0,00	6,41	0,00	0,00	
65	Lustheide	3	1,77	0,47	0,00	0,00	0,52	2,76	0,00	0,00	
14	Paffrath	3	3,01	0,75	0,00	0,00	0,00	3,75	2,87	0,00	
11	Schildgen	3	8,03	0,00	0,00	1,41	0,00	9,44	0,00	0,00	
33	Sand	3	3,23	0,60	2,21	0,00	0,00	6,04	5,54	0,00	
23	Heidkamp	3	1,74	0,74	0,64	1,94	0,00	5,06	3,25	0,00	
62	Alt-Refrath	3	2,32	0,33	0,00	0,00	0,00	2,64	1,32	0,00	
43	Bärbroich	3	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,12	0,00	0,00	
15	Hand	5	3,53	0,68	0,00	0,00	0,96	5,17	0,00	0,00	
54	Kaule	5	3,09	0,54	0,00	0,00	0,00	3,63	0,00	0,00	
13	Nußbaum	5	1,81	0,00	0,00	3,53	0,00	5,34	6,24	0,00	
99	Stadt gesamt		80,12	10,52	3,63	10,50	6,43	111,20	24,04	24,81	

Tab. 20 \_ Übersicht der Potenzialflächen im Flächenpool 2025 nach Entwicklungstypen und Stadtteilen [Angaben in Hektar]

\*) Kleine Bauflächen werden hier vorbehaltlich der ausstehenden Beschlussfassung nachrichtlich aufgeführt.

Quelle: eigene Darstellung

Flächenpool	Vorrangpool			Kernpool			Reservepool	
	Baulücke	Kleine Baufläche*		bis 2015	bis 2020	bis 2025	Eiserne Reserve	Strategische Reserve
Typ 1	5,11	0,20						
Typ 2	7,11	0,72			1,10			9,82
Typ 4	4,53	1,13			1,32		4,82	
Typ 6	26,03	2,81		3,63	1,53			14,99
Typ 3	28,90	4,44		3,63	3,35	1,51	12,98	
Typ 5	8,44	1,22		3,53	0,96		6,24	
Stadt gesamt	80,12	10,52		3,63	10,50	6,43	24,04	24,81
<b>Vorrangpool</b>							<b>Reservepool</b>	
Typen 3, 5, 6		8,47		3,63	10,50	4,00 = 27 Hektar	9,61	7,49 = 17 Hektar
Typen 1, 2, 4		2,05			2,43 = 4 Hektar	= 40 Hektar	2,41	4,91 = 7 Hektar
Baulücken [50 Prozent]	40,06							
Gesamt	40,06	10,52		3,63	10,50	6,43 = 71 Hektar	12,02	12,40 = 96 Hektar

Tab. 21 \_ Übersicht Flächenpool 2025 [Angaben in Hektar] (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2011)

\*) Kleine Bauflächen werden hier vorbehaltlich der ausstehenden Beschlussfassung nachrichtlich aufgeführt.

Quelle: eigene Darstellung

Die Flächen des Reservepools, auf die erst bei Mehrbedarf zurückgegriffen werden sollte, werden ebenfalls dem gesamten Flächenpool zur Hälfte angerechnet, da hier jeweils nur eine Teilbebauung realisiert werden sollte. Der Reservepool umfasst insgesamt rund 24 Hektar für den eventuellen Mehrbedarf.

Der Vorrangpool ist mit insgesamt 71 Hektar auf eine leicht abnehmende Einwohnerentwicklung ausgerichtet. Sollte die Einwohnerentwicklung weiterhin wie in den vergangenen Jahren rückläufig bleiben, sollten lediglich die Flächen im Vorrangpool in Anspruch genommen werden. Ein Rückgriff auf zusätzliche Reserveflächen kann bei einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von einem Prozent pro Jahr innerhalb von drei Folgejahren begründet werden. Sollte die Bebauung einzelner Flächen aus dem Kernpool nicht realisierbar sein, können diese gegen Flächen aus der Reserve getauscht werden.

Nicht zuletzt müssen schließlich für die priorisierten Flächen die planungsrechtliche Situation geklärt und gegebenenfalls in Abstimmung mit der Bezirksregierung die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sind zeitliche Restriktionen wie eigenumsbezogene Hemmnisse (geringes Bauinteresse, unterschiedliche Eigentümerinteressen etc.) zu ermitteln und Möglichkeiten zu finden, diese Restriktionen gegebenenfalls im Rahmen der Baulandmobilisierung (zurzeit Baulückenaktivierung) auszuräumen, um die Eigentümer zur Bebauung zu aktivieren.

## **8. \_\_Ausblick**

Mit dem 96 Hektar umfassenden Flächenpool stehen der Stadt Bergisch Gladbach mehr als ausreichend Flächen für die Wohnbaulandentwicklung der nächsten 15 Jahre zur Verfügung. Der Wohnbaulandbedarf liegt für diesen Zeitraum in einem Entwicklungskorridor von rund 30 Hektar (Mindestbedarf) bis etwa 85 Hektar (Maximalbedarf). Angesichts der Unwägbarkeiten zur Abschätzung des tatsächlichen Bedarfs wird mit dem Flächenpool ein Steuerungsinstrument geschaffen, mit dem flexibel auf die tatsächliche Entwicklung reagiert werden kann.

Bereits heute zeichnen sich in den Wohnstandorten ausgeprägte Unterschiede in der Veränderung der Einwohnerstrukturen sowie der künftigen Nachfrage ab. Die Realisierungsvorschläge zum Flächenpool sowie die Empfehlungen für die Stadtteile berücksichtigen daher die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken in den Stadtteilen. Da in Bergisch Gladbach eine Stabilisierung der Einwohnerzahl primär von den Wanderungsgewinnen abhängig ist, wird der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung auf die Wohnstandorte gelegt, die voraussichtlich am meisten von Zuzüglern nachgefragt werden. Die Bauinteressierte in Bergisch Gladbach, die innerhalb des Stadtgebiets Bauplätze suchen, profitieren ebenso von dieser Strategie, da auch sie bevorzugt in die nachgefragten Standorte ziehen. In den Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik, in denen kaum mit einem Einwohnerzuwachs in Zukunft zu rechnen ist, soll durch eine Qualifizierung des Bestands dafür Sorge getragen werden, dass diese dauerhaft ihre speziellen Wohnqualitäten erhalten und wenn möglich sogar verbessern können. Ohnehin wird die Bestandsqualifizierung angesichts des demografischen Wandels künftig eine zunehmend wichtige Rolle in der Stadtentwicklung darstellen, um die zum Teil in die Jahre gekommenen Wohnquartiere fit für die Zukunft zu machen.

### **Umsetzung einer aktivierenden Baulandmobilisierung**

Bei der Realisierung von Neubaugebieten sind zum einen die möglichst langfristige Sicherung der sozialen Infrastrukturen und zum anderen das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung die obersten Ziele. Die Empfehlungen im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts berücksichtigen die unterschiedlichen Kapazitätsauslastungen der Infrastrukturen und zeigen Potenziale der Innenentwicklung auf. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die erheblichen Reserven an Baulücken, für die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Nicht nur aus Gründen des Nachhaltigkeitsprimats der Verminderung des Flächenverbrauchs, sondern auch unter haushaltspolitischen Gesichtspunkten sollte daher die Mobilisierung der Baulücken und der kleinen Innenbereichsflächen eine hohe Priorität in der künftigen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt einnehmen.

Noch ist in der Stadt keine aktive Baulandmobilisierung etabliert. Andere Städte und Gemeinden bieten jedoch hinlängliche Vorbilder, die auch in Bergisch Gladbach erfolgreich umgesetzt werden können. Gerade weil in Bergisch Gladbach insbesondere Neubürger den

Bestand bevorzugen, kann eine Baulandaktivierung den Zuzugsprozess sogar beschleunigen und damit zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl beitragen. Eine aktive Baulandmobilisierung ist im Übrigen nicht als Makleraufgabe zu verstehen. Die Aufgabe von Maklern ist es vorrangig, verkaufswillige Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie beziehungsweise ihres Grundstücks zu unterstützen. Eine Baulandaktivierung zielt hingegen auf die Mobilisierung brach liegender Grundstücke, die gegenwärtig dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Eine erfolgreiche Strategie basiert daher insbesondere auf der Identifizierung von Hemmnissen, die zumeist bei den Eigentümerinnen und Eigentümern liegen, sowie einem Aufzeigen von Möglichkeiten. Damit verbunden ist ein erhöhter Beratungsaufwand, der individuell auf die Problemlagen der Eigentümerinnen und Eigentümer zugeschnitten ist und die fachbezogenen Beratungsleistungen in der Verwaltung vernetzt.

### **Qualifizierung der Bestandsquartiere – Handlungskonzepte auf Stadtteilebene**

Das Wohnbaulandkonzept konzentriert sich naturgemäß zunächst auf quantitative Aussagen zur künftigen Wohnbaulandentwicklung. Die Analysen geben jedoch klare Hinweise, dass in Zukunft die Stadtentwicklung den Wohnungsbestand beziehungsweise die Wohnquartiere sehr viel stärker in den Blick nehmen muss, um Bergisch Gladbach als Wohnstandort auch weiterhin so attraktiv zu halten wie bisher. Dazu zählen beispielsweise Fragen, wie Wohnquartiere aus den 50er bis 70er Jahren, die inzwischen in die Jahre gekommen sind und nicht mehr ausreichend den modernen Anforderungen entsprechen, qualifiziert werden können. Wie kann in Ortsteilen, die sich in einem Alterungsprozess befinden, der Generationenwechsel so begleitet werden, dass einerseits die Bewohner so lange wie möglich in ihrem angestammten Wohnquartier wohnen bleiben können, aber gleichzeitig die Quartiere auch für jüngere nachziehende Haushalte wieder attraktiv werden? Ebenso ist jedoch auch für die hoch attraktiven Stadtteile, die sich zwar an einer großen Zahl an Neubürgern erfreuen können, in denen aber auch immer stärker baulich verdichtet wird, zu diskutieren, wie die städtebaulichen Qualitäten gesichert werden können und wo etwa Verdichtungsgrenzen für Ersatz- und Neubaumaßnahmen liegen.

Diese Fragen kann das Wohnbaulandkonzept nicht beantworten. Sie werden jedoch im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes aufgegriffen, das derzeit erarbeitet wird. Ein Schwerpunkt des Konzeptes liegt in der Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Quartiere. Konkrete Schritte können allerdings nur in auf die Stadtteile bezogenen Handlungskonzepten formuliert werden, die schrittweise für die Stadtteile erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage wird es dabei auch darauf ankommen, private Akteure und Eigentümer in den Prozess mit einzubinden und sie für Zukunftsaufgaben zu mobilisieren.

### **Aufbau eines Rauminformationssystems und Monitoring**

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnbaulandkonzepts wurden erstmals in Bergisch Gladbach zahlreiche raumbezogene Daten und statistische Informationen systematisch erfasst und miteinander verknüpft. Somit wurde mit der Untersuchung eine fundierte Grundlage geschaffen, die auch für eine Vielzahl weiterer Fragestellungen und nicht zuletzt auch als

Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zur Verfügung stehen kann. Dies setzt allerdings eine kontinuierliche Fortschreibung derartiger Informationen sowie eine Einbindung der Daten in eine strukturierte Datenbank voraus. Ebenso sollten Grundinformationen in den einzelnen Fachaufgaben der Verwaltung so erfasst werden, dass eine Datenverknüpfung ohne zusätzlichen Aufwand der Datenbereinigung möglich wird. Unter anderem wird daher in der Verwaltung derzeit ein Geoinformationsserver aufgebaut, auf dem entsprechende Datenbanken eingerichtet werden können

Eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung besteht in der Analyse und Interpretation von statistischen und georeferenzierten Daten sowie der Ableitung von Handlungsoptionen. Deshalb sollen auf Grundlage des Wohnbaulandkonzepts durch ein Monitoring die Zielwerte des Flächenpools überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Dadurch können zum einen frühzeitig Handlungserfordernisse identifiziert und zum anderen kann nachgeprüft werden, ob Maßnahmen zum angestrebten Ziel geführt haben oder nicht. Als Grundlage ist auch der Aufbau eines Rauminformationssystems vorgesehen, mit dem regelmäßig ein Monitoring für die verschiedensten Fragestellungen der Stadtentwicklung – und in diesem speziellen Fall des Wohnbaulandes – durchgeführt werden kann. Im Zuge des Integrieren Stadtentwicklungskonzepts – ISEK 2030 wird eine Grundstruktur für ein Monitoring erarbeitet, mit dem vereinbarte stadtentwicklungspolitische Ziele in regelmäßigen Abständen überprüft werden, um gegebenenfalls frühzeitig Ziele beziehungsweise Maßnahmen zu korrigieren.

### **Wohnbaulandkonzept als fundierter Fachbeitrag zum Stadtentwicklungskonzept und Flächennutzungsplan**

Nicht zuletzt bildet das Wohnbaulandkonzept eine fundierte Grundlage für die Wohnbaulandstrategie der kommenden 15 Jahre und damit verbunden einen wesentlicher Fachbeitrag für das Stadtentwicklungskonzept sowie den darauf aufbauenden Flächennutzungsplan, der ab 2012 neu aufgestellt werden soll. Die Empfehlungen im Hinblick auf die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien auf Ebene der Stadtteile sowie den 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 Herbst 2011 unter anderem im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts erarbeitet. Vor diesem Hintergrund sind die Ergebnisse und Empfehlungen des Wohnbaulandkonzepts kein auf die nächsten 15 Jahre festgeschriebener Fahrplan. Vielmehr dient 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, die zudem klare Spielregeln für das Verwaltungshandeln und Sicherheit bei den Eigentümern schafft.

## **Anhang**

### **I. Literatur- und Quellenverzeichnis**

#### Drucksachen

- Antrag der Fraktionen CDU und FFP vom 14.02.2011 zur Prüfung und Änderung der Wohnbaulandpotenzialanalyse. Drucksache 0069/2011.
- Baulandmanagement Bergisch Gladbach 2005. Drucksache 102/2005.
- Baulandmanagement Bergisch Gladbach. Wohnbaulandpotenzialanalyse 2010 - Bericht und Empfehlungen. Stand August 2010. Drucksache 0454/2010.
- Bedarfsplanung und Betriebskostenförderung nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) für das Kindergartenjahr 2009/2010. Drucksache 30/2009.
- Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern im Alter bis 10 Jahren – Integrierter Entwicklungsplan bis 2015 für die Kindertagespflege, Spielgruppen, Kindertagesstätten und Grundschulen. Oktober 2006. Drucksache 35/2007.
- Entscheidung über Bürgeranträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW, ergänzt um Anträge der Fraktionen und informelle Bürgeranfragen im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse. Drucksache 0191/2011.
- Sachstandsbericht Baulandpotenzialanalyse. Drucksache 47/2008.
- Strategische Zielsteuerung. Drucksache 154/2007.

#### Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Bezirksregierung Köln (2010): Merkblatt zu Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) Baunutzungsverordnung – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze (Stand Februar 2010).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- DIN 18005-1 Beiblatt 1, Ausgabe 1987-05. Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- Einzelhandelserlass NRW 2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008.
- Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern, Viertes Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes – SGB VIII vom 30. Oktober 2007.
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

#### Konzepte

- Bergisch Gladbach (2009): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach. Entwurf Mai 2009.

- Bergisch Gladbach (2009): Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement Bergisch Gladbach. Dezember 2009.
- Bergisch Gladbach. Amt für Umweltschutz. Ökokonto. Mai 2009
- Bezirksregierung Köln (2009). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung. Teilabschnitt Region Köln. Stand November 2009.
- Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2007): Wohnungsbauprogramm 2015.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Biotopkataster NRW.
- Rheinisch Bergischer Kreis (2008). Landschaftsplan Südkreis. 22.07.2008.

#### Literatur

- Borchard, Klaus (1974): Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Flächenbedarf - Einzugsbereiche - Folgekosten. Hrsg. Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. 2. Auflage. München.
- Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung (1999): ÖPNV und Siedlungsentwicklung. Planungshilfe für die kommunale Bauleitplanung.
- Schöning, Georg/ Borchard, Klaus (1992): Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert. Karl Krämer Verlag Stuttgart.

#### Internetquellen

- Cord Soehlke, Baubürgermeisters der Universitätsstadt Tübingen (2010): Universitätsstadt Tübingen. Konzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung.  
[http://www.dgnb.de/fileadmin/consense/Vortraege\\_2010/Workshops\\_100622/CordSoehlke\\_NachhaltigesBauenAufKommunalerEbene\\_Consense2010.pdf](http://www.dgnb.de/fileadmin/consense/Vortraege_2010/Workshops_100622/CordSoehlke_NachhaltigesBauenAufKommunalerEbene_Consense2010.pdf).
- Gemeinsame Fachtagung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen am 09. März 2010. Streitberger, Bernd 2010. Planungsgrundsätze lebendiger Stadtquartiere. Architektenkammer, 09.März 2010. <http://www.allianz-fuer-die-flaeche.de/objectfiles/object/Veranstaltungen14/streitberger.pdf>.
- Gemeinsame Fachtagung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen am 09. März 2010: Pohl, Gernot 2010. Mobilisierung von Baulücken in Pfullingen und Kirchheim unter Teck. Bauland Innenstadt – Köln 09.März 2010. Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. <http://www.allianz-fuer-die-flaeche.de/objectfiles/object/Veranstaltungen14/pohl.pdf?SID=d0762b193145b4130ebff3717cb89d7a>
- Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck (2010): Interaktives Baulückenverzeichnis der Stadt Kirchheim unter Teck. <http://blvz.kirchheim-teck.de/>.

#### Daten- und Kartengrundlagen

- Bergisch Gladbach, Fachbereich Bildung, Schule, Kultur und Sport (2009): Statistik für das Schuljahr 2009/2010.
- Bergisch Gladbach, Gutachterausschuss (2010): Immobilienverkäufe 2000 bis 2009.
- Bergisch Gladbach, Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung (2010): Statistik der Wohnbauertigstellungen 2000 bis 2009.
- Bergisch Gladbach, Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung: Wohnbaulandkataster.

- Bergisch Gladbach, Stadtplanung (2010): Übersicht der Bebauungspläne 1990 bis 2009.
- Bergisch Gladbach, Statistikdienststelle (2010): Einwohnerbewegungsdatei Stadt Bergisch Gladbach 2000 bis 2009.
- Bergisch Gladbach, Statistikdienststelle (2010): Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach 2000 bis 2009.
- Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (InWIS F & B GmbH) (2009): Bevölkerungsprognose Bergisch Gladbach bis 2025.
- Kraftverkehr Wupper-Sieg AG (2009): Lage der Haltestellen in Bergisch Gladbach.
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) (2008): Bevölkerungsprognose bis 2025.
- Regionalverkehr Köln GmbH (2009): Lage der Haltestellen in Bergisch Gladbach.
- Stadt Bergisch Gladbach. Rheinisch-Bergischer Kreis, Geobasisdaten, Vermessung- und Katasteramt (2008): Luftbild.

## **II. Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1 _ Einbezogene Fachbereiche	17
Abb. 2 _ Methodisches Vorgehen des Wohnbaulandkonzepts	18
Abb. 3 _ Ausschnitt aus dem Wohnbaulandkataster mit Baulücken	20
Abb. 4 _ Beispiel für eine Baulücke	20
Abb. 5 _ Wohnbaulandkataster _ Baulücken im Stadtgebiet Bergisch Gladbach	21
Abb. 6 _ Beispiel für eine Fläche „Lage im Siedlungsbereich“ im Luftbild	22
Abb. 7 _ Ausschnitt aus dem Wohnbaulandkataster mit einer im Siedlungsbereich gelegenen Fläche	22
Abb. 8 _ Ausschnitt aus dem Wohnbaulandkataster mit einer Fläche am Ortsrand	23
Abb. 9 _ Beispiel für eine Fläche „Lage am Ortsrand“	23
Abb. 10 _ Wohnbaulandkataster _ Flächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand im Stadtgebiet Bergisch Gladbach	24
Abb. 11 _ Bevölkerungsprognosen für Bergisch Gladbach bis 2025 im Vergleich [Index 2008 = 100; Angaben in Prozent]	27
Abb. 12 _ Wohnbaulandbedarf und Wohnbaulandpotenzial im Vergleich [Angaben in Hektar]	27
Abb. 13 _ Strukturanalyse auf Ebene der Stadtteile	30
Abb. 14 _ Einwohnerentwicklung 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach	32
Abb. 15 _ Relative Einwohnerentwicklung 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Index Bergisch Gladbach 2000 = 100; Angaben in Prozent]	33
Abb. 16 _ Relative Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Index 2000 = 100; Angaben in Prozent]	34
Abb. 17 _ Zu- und Fortzüge nach beziehungsweise von Bergisch Gladbach 2000 bis 2009	36

Abb. 18 (vorherige Seite) _ Relative Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Vergleich zur Gesamtstadt 2000 bis 2009 und 2007 bis 2009 in den Stadtteilen [Index Stadt Bergisch Gladbach 2000 = 0]	36
Abb. 19 _ Fertig gestellte Wohngebäude 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl der Gebäude]	39
Abb. 20_ Fertig gestellte Wohneinheiten 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl der Wohneinheiten]	39
Abb. 21 _ Fertigstellungsrate 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]	39
Abb. 22 _ Baufertigstellungsrate 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]	40
Abb. 23 _ Bau fertigstellungen 2000 bis 2009 in rechtskräftigen Bebauungsplänen ab 1990	41
Abb. 24 _ Immobilienverkäufe 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr]	42
Abb. 25 _ Wohnimmobilienverkäufe 2000 bis 2009 Bergisch Gladbach [Anzahl Wohneinheiten]	42
Abb. 26 _ Wohnimmobilienverkaufsrate 2000 bis 2009 nach Stadtteilen [Wohneinheiten je 1.000 Einwohner]	43
Abb. 27 _ Schematische Darstellung einer Clusteranalyse	44
Abb. 28 _ Indikatoren der Clusteranalyse zur Ableitung von Entwicklungstypen	45
Abb. 29 _ Merkmalsausprägungen der Entwicklungstypen	47
Abb. 30 _ Bevölkerungsprognosen für Bergisch Gladbach bis 2025 im Vergleich [Index Bergisch Gladbach 2008 = 100]	53
Abb. 31 _ Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen bis 2025 Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]	53
Abb. 32 _ Bevölkerungsprognose der 3- bis 6-Jährigen bis 2025 Stadt Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]	54
Abb. 33 _ Bevölkerungsprognose der 6- bis 10-Jährigen bis 2025 Stadt Bergisch Gladbach [Index 2007 = 100, Angaben in Prozent]	54
Abb. 34 _ Auslastungsquote der Kindergärten 2009 nach Stadtteilen [Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren pro 100 Kindergartenplätze]	56
Abb. 35 _ Auslastungsquoten Grundschulen 2008 nach Stadtteilen [Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren pro 100 Grundschulplätze]	57
Abb. 36 _ Analyse der Wohnbaulandpotenzialflächen _ Eignungstest und Indikatoren	59
Abb. 37 _ Schematische Darstellung Messung der Entfernung	60
Abb. 38 _ Schematische Darstellung Berechnung der flächenrelevanten Indikatoren	60
Abb. 39 _ Lage der Potenzialflächen zu den Kindergärten	64
Abb. 40 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zur Grundschule	65
Abb. 41 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zum Kindergarten	65
Abb. 42 _ Lage der Potenzialflächen zu den Grundschulen	66
Abb. 43 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lage zu den weiterführende Schulen	67
Abb. 44 _ Lage der Potenzialflächen zu den weiterführenden Schulen	68

Abb. 45 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Entfernung zu den Haltestellen	70
Abb. 46 _ Lage der Potenzialflächen zu den Haltestellen	71
Abb. 47 _ Wertung der Potenzialflächen – Erschließungsaufwand	72
Abb. 48 _ Anteil Einstufung der Potenzialfläche - Erschließungsaufwand	73
Abb. 49 _ Anteil Einstufung der Potenzialfläche _ Entwässerungsaufwand	74
Abb. 50 _ Wertung der Potenzialflächen – Entwässerungsaufwand	75
Abb. 51 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Lage zur Nahversorgung	77
Abb. 52 _ Lage der Potenzialflächen zur Nahversorgung	78
Abb. 53 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Natur- und Landschaftsschutz	81
Abb. 54 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen am Ortsrand – Natur- und Landschaftsschutz	81
Abb. 55 _ Wertung der Potenzialflächen – Natur- und Landschaftsschutz	82
Abb. 56 _ Wertung der Potenzialflächen _ Umweltrelevanz	84
Abb. 57 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen - Umweltrelevanz	85
Abb. 58 _ Wertung der Potenzialflächen – Lärmimmissionen	87
Abb. 59 _ Anteil Einstufung der Potenzialflächen – Lärmimmissionen	88
Abb. 60 _ Eignung der Potenzialflächen im Siedlungsbereich und am Ortsrand	90
Abb. 61 _ Die Realisierungsstufen des Flächenpools	107

### **III. \_ Tabellenverzeichnis**

Tab. 1 _ Übersicht der Wohnbaulandpotenzialflächen nach Typen	23
Tab. 2 _ Übersicht der Wohnbaulandpotenzialflächen nach statistischen Bezirken	25
Tab. 3 _ Übersicht der Wohnbaulandpotenzialflächen nach Stadtteilen	26
Tab. 4 _ Hochrechnung des Wohnbaulandbedarfs bis 2025	28
Tab. 5 _ Binnen- und Außenwanderungsquoten [Saldo der Umzüge je 1.000 Einwohner] sowie Wanderungsrate [Summe der Umzüge je 100 Einwohner und Jahr] 2007 bis 2009 und 2000 bis 2009 nach Stadtteilen	37
Tab. 6 _ Wertungskategorien Lage zum Kindergarten	63
Tab. 7 _ Wertungskategorien Lage zur Grundschule	63
Tab. 8 _ Wertungskategorien Lage zu weiterführenden Schulen	63
Tab. 9 _ Wertungskategorien Lage zur Haltestelle	69
Tab. 10 _ Wertungskriterien Entwässerungsaufwand	74
Tab. 11 _ Wertungskriterien Lage zur Nahversorgung	76
Tab. 12 _ Einordnung der natur- und Landschaftsschutzrelevanten Kriterien nach Flächenanteil	79
Tab. 13 _ Wertungskategorien Lärm-Immissionen alle Lärmarten tagsüber	86
Tab. 14 _ Wertungskategorien Lärm-Immissionen für Straßen-, Schienen- und Fluglärm nachts	86
Tab. 15 _ Wertungskategorien Lärm-Immissionen für Schieß-, Sport- und Gewerbelärm nachts	86

Tab. 16 _ Übersicht Gesamtwertung des Eignungstests der Flächen nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]	91
Tab. 17 _ Übersicht Vorrangflächen im Flächenpool 2025 nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]	108
Tab. 18 _ Übersicht Reserveflächen im Flächenpool 2025 nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]	110
Tab. 19_ Übersicht der Potenzialflächen, die nicht im Flächenpool berücksichtigt werden, nach Stadtteilen [Angaben in Hektar]	111
Tab. 20 _ Übersicht der Potenzialflächen im Flächenpool 2025 nach Entwicklungstypen und Stadtteilen [Angaben in Hektar]	114
Tab. 21 _ Übersicht Flächenpool 2025 [Angaben in Hektar] (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2011)	115



## **Impressum**

### **Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion**

II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

### **Fachbeiträge**

Nachfolgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Fachaufgaben haben mit Fachbeiträgen und Informationen an der Erstellung des Wohnbaulandkonzepts mitgewirkt:

Abwasserwerk \_ Herr Felder

Bauaufsicht \_ Herr Bachmann

Grundstücksverkehr \_ Frau Hauschild

Gutachterauschuss \_ Herr Eckmann

Informationstechnik und Statistik \_ Frau Löw

Kinder-, Jugend-, Familienförderung \_ Herr Geist

Schulen \_ Herr Pütz

Stadtplanung \_ Herr Löhlein, Frau Gehrigk, Herr Prinz, Herr Zampich

Soziale Stadtentwicklung \_ Herr Buhleier

Umweltschutz \_ Herr Jäger, Herr Mai, Frau Wilken, Frau Forsbach, Frau Thieser, Frau Tatter, Frau Bierganns

Verkehrsflächen \_ Frau Schumann

Vermessung \_ Herr Bechen

### **Ansprechpartner (II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung)**

Leitung

Dr. Martina Werheit, Tel 02202-141349, Mail: [m.werheit@stadt-gl.de](mailto:m.werheit@stadt-gl.de)

Grundlagen der Stadtentwicklung, vorbereitende Bauleitplanung und Baulandmanagement

Wibke Feldmann, Tel. 02202-141466, Mail: [w.feldmann@stadt-gl.de](mailto:w.feldmann@stadt-gl.de)

Konzepte der Stadtentwicklung, Einzelhandel und Gewerbe

Charlotte Brincker, Tel. 02202-141290, Mail: [c.brincker@stadt-gl.de](mailto:c.brincker@stadt-gl.de)

Kartografische Grundlagen

Rainer Schaaf, Tel. 02202-141374, Mail: [r.schaaf@stadt-gl.de](mailto:r.schaaf@stadt-gl.de)

Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Gleichstellung von Frau und Mann am 05.05.2011 (Drucksache 0454/2010, Drucksache 0069/2011 und Drucksache 0191/2011)

Bergisch Gladbach \_ Redaktionell überarbeitete Fassung Juni 2011