

# Stadt Bergisch Gladbach

Datum

**18.11.2015**

Ausschussbetreuender Fachbereich

**VVII-2 Stadtentwicklung, Komm.**

**Verkehrsplanung**

Sachbearbeiterin

Franziska Wilbert

Telefon-Nr.

**02202-141290**

Tag und Beginn der Sitzung

**Dienstag, 01.12.2015, 17:00 Uhr**

## Einladung

### zur 5. Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses in der neunten Wahlperiode

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach**

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Frau Wilbert, Tel. 02202-141290

## Tagesordnung

### Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses am 23.09.2015 - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Mengengerüst Flächennutzungsplan**
- 6 Bürgerbeteiligung Flächennutzungsplan**
- 7 Scoping Flächennutzungsplan**

- 8      Haushaltsplanberatungen 2016/2017**
- 9      Gemeinsamer Antrag der Fraktion Die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae vom  
16.09.2015 zur Bedarfsermittlung der erforderlichen Fläche sowie Findung von  
geeigneten Bauflächen für öffentlichen Wohnungsbau**
- 10     Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N      Nicht öffentlicher Teil**
- 1      Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung des Flächennutzungsausschusses  
am 23.09.2015 - nicht öffentlicher Teil**
- 2      Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 3      Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4      Anträge der Fraktionen**
- 5      Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Berit Winkels  
Vorsitzende





**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0500/2015**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Flächennutzungsplanausschuss	01.12.2015	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Mengengerüst Flächennutzungsplan**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss nimmt die Variante 3 – „Entwicklung“ als Ausgangslage für den Flächennutzungsplan zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss stimmt zu, einen zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund der Flüchtlingssituation als „Reserve“ mit einzuplanen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) müssen die zusätzlichen Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe ermittelt werden. Bei den Bedarfen handelt es sich immer um Bruttoflächen, das heißt, sie umfassen auch Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Infrastrukturen etc.

### Wohnbaulandbedarf

Als Grundlage für die künftigen Flächenneuausweisungen wurden neben der offiziellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW zusätzliche Bevölkerungsvorausberechnungen erarbeitet. Das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), welches bereits im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts – ISEK 2030 eine Bevölkerungsvorausberechnung erstellt hat, hat für den FNP die zusätzlichen Varianten berechnet, um mit Spannweiten in die Diskussion zu starten. Variante 1 schreibt den Trend der letzten Jahre fort, Variante 2 stellt die Entwicklung ohne den Zuzug aus anderen Gebietskörperschaften dar. In Variante 3 wird mit einem erhöhten Zuzug ins Stadtgebiet gerechnet. Aufbauend auf den Prognosen werden auch die zusätzlichen Haushalte ermittelt, die einen wesentlichen Parameter für den zusätzlichen Flächenbedarf darstellen.

Durch die qualitativen Aussagen vom vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. kann der Flächenbedarf weiter differenziert und qualifiziert werden. Die Sinus-Milieus liefern Informationen darüber, welches Milieu welchen Wohntyp nachfragt, und damit auch, welcher Flächenbedarf jeweils ausgelöst wird. Hieraus lassen sich u. a. die Entwicklungsperspektiven bestimmter Quartiere im Bestand sowie mögliche Dichtewerte für neue Siedlungsflächen ableiten.

Kaum zu prognostizieren ist die Flüchtlingssituation und die Zahl der Personen, die dauerhaft in Bergisch Gladbach wohnen bleiben werden. Von daher wurde in einem Abstimmungstermin mit der Bezirksregierung Köln vereinbart, sich der Situation auf zwei verschiedene Arten zu nähern. Zum einen soll geprüft werden, welche weiteren Flächen, die nicht primär als Wohnbaufläche vorgeschlagen werden, als eine Art Reserve vorgehalten werden können. Diese Flächen sollen nur bei erhöhtem Flächenbedarf in Anspruch genommen werden. Dieses stufige Verfahren wurde auch im Wohnbaulandkonzept 2011 angewandt. Zum anderen soll mit einer fiktiven Bevölkerungszahl ein erhöhter Flächenbedarf berechnet werden. Im Zusammenspiel der beiden Herangehensweisen – wieviel Flächen würden sich für Wohnen potenziell eignen und wie hoch wäre ein maximaler Bedarf – wird dann ersichtlich, wie groß der Spielraum ist, den die Stadt überhaupt noch zur Verfügung hat. Die möglichen Flächen sollen

als eine Art „Reserve“ im FNP aufgenommen werden. Sollten diese Reserven nicht ausreichen um den langfristigen Wohnraumbedarf einschließlich der Zuwanderung von Flüchtlingen zu decken, muss über die planerischen Restriktionen diskutiert werden.

### Gewerbe

Wie beim Wohnen wird auch für das Gewerbe ein Bedarf ermittelt, wobei das GIFPRO-Verfahren zur Anwendung kommt. Die Brachflächenanalyse 2014 hat gezeigt, dass kaum noch Gewerbeflächen verfügbar sind.

Parallel zum FNP-Verfahren wird aktuell der kreisweite Gewerbeflächenbedarf von der Kreisverwaltung analysiert. Dies ist nach dem neuen Landesentwicklungsplan NRW eine Voraussetzung für die zusätzliche Ausweisung von gewerblichen und industriellen Bereichen im Regionalplan. Demnach müssen auch die Ergebnisse des Kreiskonzepts und die Überlegungen zum FNP aufeinander abgestimmt sein.

Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf wird voraussichtlich im Stadtgebiet nicht abgedeckt sein. Es wird daher vor allem darum gehen, die für Gewerbe geeigneten Flächen zu sichern.

Das Mengengerüst wird vom Büro Post • Welters in einer Präsentation vorgestellt.

Aufbauend auf dem beschlossenen Mengengerüst werden in den nächsten Arbeitsschritten Flächen ermittelt, die für die jeweilige Nutzung geeignet sind.



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
 VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0501/2015**  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	01.12.2015	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### Bürgerbeteiligung Flächennutzungsplan

#### Inhalt der Mitteilung

Die Elemente zur Vorbereitung und Durchführung der Beteiligung im Flächennutzungsplanverfahren werden in einer Präsentation vom vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. vorgestellt. Ziel des vhw ist es, möglichst viele Bürgergruppen in den Aufstellungsprozess des Flächennutzungsplans einzubeziehen, um einen breiten, öffentlichen Diskurs über die künftigen Themen der Stadtentwicklung von Bergisch Gladbach zu führen. Der Prozess der Bürgerbeteiligung wird durch eine leitfadengestützte Bürgerbefragung in der Stadt eingeleitet. Sowohl die beabsichtigte Bürgerbefragung als auch die Rahmenbedingungen der Veranstaltungen zur frühzeitigen Beteiligung im nächsten Jahr sollen im Ausschuss vorgestellt werden.



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
 Umweltschutz

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0502/2015**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Flächennutzungsplanausschuss	01.12.2015	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### Scoping Flächennutzungsplan

#### Inhalt der Mitteilung

Vom 01. bis 30. November 2015 findet das Scoping-Verfahren als erster Bearbeitungsschritt im Verfahren des Flächennutzungsplanes statt. Hierin werden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Stadt als Planungsträger Informationen von besonderer Bedeutung für die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes zu nennen und ggf. vorhandenes Material zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieses Verfahrens soll auch abgeklärt werden, ob und in welchem Umfang Sondergutachten (z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen) oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) durchzuführen sind. Aus den eingegangenen Stellungnahmen legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Über wesentliche Hinweise und Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens eingegangen sind, wird in der Sitzung berichtet.



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
 VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0504/2015**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Flächennutzungsplanausschuss	01.12.2015	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### Haushaltsplanberatungen 2016/2017

#### Inhalt der Mitteilung

<b>Produktgruppe:</b>	<b>009.615 Stadtentwicklungsplanung, Strategische Verkehrsentwicklungsplanung</b>	
<b>Fundstellen:</b>	<b>Haushaltsplanentwurf</b>	<b>Seite 235 ff</b>

#### 1. Konsumtiver Bereich

##### 1.1. Allgemeine Erläuterungen zum Haushaltsplanentwurf

Siehe Erläuterungen auf Seite 236 des Haushaltsplanentwurfs.

##### 1.2 Erläuterungen zu den Änderungen

Sofern die Haushaltsausgabereste in Höhe der unerledigten Aufträge aus diesem Jahr nach 2016 übertragen werden, erübrigen sich Änderungen über die Änderungsliste.

#### 2. Investiver Bereich

##### 2.1. Allgemeine Erläuterungen zum Haushaltsplanentwurf

Es sind keine Angaben erforderlich.

## **2.2 Erläuterungen zur Änderungsliste Investitionen**

Es sind keine Angaben erforderlich.

1.





**Absender**

**Drucksachen-Nr.**

**0503/2015**

**öffentlich**

## **Antrag**

**der Fraktion die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae**

**zur Sitzung:  
Flächennutzungsplanausschuss am 01.12.2015**

### **Tagesordnungspunkt**

**Gemeinsamer Antrag der Fraktion Die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae vom 16.09.2015 zur Bedarfsermittlung der erforderlichen Fläche sowie Findung von geeigneten Bauflächen für öffentlichen Wohnungsbau**

### **Inhalt:**

Mit Schreiben vom 16.09.2015 – eingegangen am 16.09.2015 – beantragen die Fraktion Die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae gemeinsam, dass der Flächennutzungsplanausschuss die Verwaltung mit der Bedarfsermittlung der erforderlichen Flächen sowie der Findung von geeigneten Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau beauftragt.

Das Schreiben der Fraktion Die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae ist dieser Vorlage an Anlage beigelegt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Thema sozialer Wohnungsbau beschäftigt derzeit verschiedene Gremien der Stadt. Da der Antrag an den Flächennutzungsplanausschuss gerichtet ist, wird er unter dem Blickwinkel des Flächennutzungsplans betrachtet. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, insgesamt den Wohnungsbedarf für die nächsten Jahre zu definieren und Flächen für den Wohnungsbau zu ermitteln. In diesen Flächen sind auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau enthalten. Bei der Ermittlung von

Wohnbauflächen ist generell eine Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen zu berücksichtigen. Welche Flächen sich besonders für den sozialen Wohnungsbau eignen, ist primäre Aufgabe eines Wohnungspolitischen Handlungskonzepts, welches im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zu beraten ist.

**Bürgerpartei GL**  
 Frank Samirae, MdR  
**Fraktion Die Linke**  
 Konrad-Adenauer-Platz 1  
 51465 Bergisch Gladbach



**BÜRGER  
 PARTEI GL**

**DIE LINKE.**

Stadt Bergisch Gladbach  
 Bürgermeister Lutz Urbach  
 Konrad-Adenauer-Platz 1  
 51465 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach  
 Erster Beigeordneter und Stadtbaurat  
 17. Sep. 2015  
 zuständig: F. Lutz  
 Ø \_\_\_\_\_

Stadt Bergisch Gladbach  
 Einwurf Nachbriefkasten  
 am: 16. Sep. 2015

Mittwoch, 16. September 2015

**Gemeinsamer Antrag zur**

**Bedarfsermittlung der erforderlichen Fläche sowie der Findung von geeigneten Bauflächen für öffentlichen Wohnungsbau**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

folgenden Antrag bitten wir Sie auf die Tagesordnung des nächsten Flächennutzungsplanausschuss zu setzen.

**Der Flächennutzungsplanausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bedarfsermittlung der erforderlichen Fläche sowie der Findung von geeigneten Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau. Angesichts der sich zuspitzenden Lage hat die Verwaltung dies priorisiert zu bearbeiten.**

Begründung:

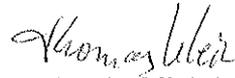
Aktuell ist mit einem außergewöhnlichen Anwachsen der Zahl der Einwohner in Bergisch Gladbach zu rechnen aufgrund Grund der Flüchtlingswelle.

Für die Flüchtlinge ist nicht ausreichend Wohnraum in der Stadt vorhanden. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach auch jetzt schon schwierig für die sozial schwächer gestellten Familien aufgrund der günstigen Lage zu Köln. Daher regen wir an die Schaffung weiteren Wohnraums unter Einbeziehung öffentlicher Fördermittel ins Auge zu fassen. Die Schaffung von Wohneinheiten für Mindestens 1000 Menschen erscheint hier als angemessene Maßnahme. Die Fehler des sozialen Wohnungsbau aus den 70er Jahren sind hierbei zu vermeiden. D.h. die zu wählenden Grundstücke sollten sich innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung befinden um eine Zersiedlung zu vermeiden. Es dürfen keine Gettos auf der „grünen Wiese“ entstehen.

Vorhandene Strukturen sollen hierbei nutzbar sein. Innerhalb vorhandener Bebauung kann der ÖPNV genutzt werden und es bestehen kurze Wege zum lokalen Einzelhandel. Für die Realisierung soll mit öffentlichen Baugesellschaften und Wohnungsbau Genossenschaften vorrangig ins Gespräch getreten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Samirae, Bürgerpartei GL



Lucie Misini, Fraktion die Linke



Dienstag, 15. September 2015

## Flüchtlinge brauchen Unterkünfte

# Studie warnt vor Wohnungslücke

Von Malte Baumberger

**Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist angespannt. Auch immer mehr Flüchtlinge suchen eine bezahlbare Bleibe. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Der soziale Wohnungsbau steht vor einer Herausforderung.**

Die Verteilungskämpfe auf dem deutschen Wohnungsmarkt haben längst begonnen. Mit den ankommenden Flüchtlingen und Arbeitssuchenden aus der EU drängen immer mehr Menschen auf einen Markt, der in vielen Großstädten schon jetzt überlastet ist. Sie konkurrieren mit einkommensschwachen Bürgern um die letzten bezahlbaren Wohnungen.

Um die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu decken, müssten bis 2020 jedes Jahr 400.000 neue Einheiten gebaut werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie im Auftrag des Verbändebündnisses "Sozialer Wohnungsbau". Zum Vergleich: In diesem Jahr werden in Deutschland 260.000 Einheiten fertig. Damit fehlen 140.000 Wohnungen.

Flüchtlinge sind nach den ersten drei Monaten ihres Aufenthaltes nicht mehr verpflichtet, als Asylsuchende in einer Erstaufnahmeunterkunft zu leben. Viele stoßen dann auf den Wohnungsmarkt und reihen sich in die langen Schlangen vor den Mietwohnungen ein. Laut Statistischem Bundesamt wohnten im letztem Jahr allerdings weniger als die Hälfte aller Asylbewerber zur Miete.

## Versäumnisse bei der Wohnungsbaupolitik

Die negative Entwicklung des Wohnungsmarktes liegt jedoch nicht nur an den steigenden Flüchtlingszahlen. Die Studie macht auch erhebliche Versäumnisse in der Wohnungsbaupolitik der letzten Jahre aus. Deutschland schiebe ein Wohnungsdefizit vor sich her, das von Jahr zu Jahr größer wird.

Aktuell fehlten in den Ballungsgebieten bereits rund 770.000 Wohneinheiten, beklagt Matthias Günther, Autor der Studie. Viele Berufstätige wohnten deshalb in Großstädten notgedrungen in WG-Zimmern. Junge Erwachsene blieben wegen der Flaute auf dem Wohnungsmarkt unfreiwillig länger im "Hotel Mama". In den Großstädten sei die Zahl der Quadratmeter pro Kopf in den vergangenen Jahren erstmalig wieder gesunken.

## Bauen soll wieder attraktiver werden

Um das Problem zu lösen, schlägt das Bündnis "Sozialer Wohnungsbau" einen Neustart vor. Dabei sollen neue Anreize den sozialen Wohnungsbau wieder ankurbeln. So könnte auf die Grunderwerbssteuer verzichtet werden und die Grundsteuer für geförderte Wohnungen befristet ausgesetzt werden. Zudem seien laut Bündnis attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nötig.

Das Förderprogramm für Flüchtlingsunterkünfte der Staatsbank KfW kommt bei Städten und Gemeinden schon jetzt gut an. Eine gute Woche nach dem Start war am Montagabend mit 184 Millionen Euro bereits mehr als die Hälfte der zur Verfügung stehenden rund 300 Millionen Euro abgerufen worden. Jetzt könnte das Projekt sogar aufgestockt werden.

Quelle: n-tv.de



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Mengengerüst Flächennutzungsplan	
Beschlussvorlage 0500/2015	5
TOP Ö 6 Bürgerbeteiligung Flächennutzungsplan	
Mitteilungsvorlage 0501/2015	9
TOP Ö 7 Scoping Flächennutzungsplan	
Mitteilungsvorlage 0502/2015	11
TOP Ö 8 Haushaltsplanberatungen 2016/2017	
Mitteilungsvorlage 0504/2015	13
TOP Ö 9 Gemeinsamer Antrag der Fraktion Die Linke und Ratsmitglied Herr Samirae	
Antrag 0503/2015	17
Anlage1_150916_Antrag_Linke_Buergerpartei_Flaechen_Wohnungsbau 0503/15	19
Inhaltsverzeichnis	23