

<b>Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss (8. WP)	16.04.2013	Zur Kenntnis genommen
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2016	

**Betreff:**

Aufstellung eines Siedlungsflächenkonzeptes Wohnen  
 hier: Sachstand – Untersuchung der Wohnbauflächenreserven

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**Begründung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2016 beschlossen, dass für das Stadtgebiet ein Siedlungsflächenkonzept aufgestellt wird, in dem die vorhandenen Wohnbaupotenziale der Stadt dargestellt und zukünftige strategische Entwicklungen aufgezeigt werden. Gemeinsam mit dem sich in Aufstellung befindlichen Baulückenkataster sowie dem regionalen Gewerbeflächenkonzept stellt dies zudem eine wichtige Grundlage für den städtischen Beitrag zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln dar. Mittelfristig ist auch der aus dem Jahr 1980 stammende Flächennutzungsplan der Stadt neu aufzustellen. Auch hierfür bildet das Siedlungsflächenkonzept Wohnen eine wesentliche Basis.

In dieser Sitzung soll ein kurzer Überblick über den Sachstand – auch mit Blick auf das im Januar stattfindende Kommunalgespräch mit der Bezirksregierung Köln – gegeben werden.

**Hintergrund:**

Die fortschreitende Baulandentwicklung und anhaltend hohe Bautätigkeit in Bedburg sowie sich wandelnde gesellschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen führen zu einer notwendigen Begleitung bzw. Steuerung durch die verschiedenen Planungsebenen. Hierbei spielen auch interkommunale Abstimmungsprozesse eine wichtige Rolle, die im Zuge begrenzter Flächenverfügbarkeiten an Bedeutung gewinnen. Insbesondere in Zeiten der anstehenden Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Regionalplans Köln mit entsprechenden Flächenzuweisungen sind die aktuellen kommunalen Flächenreserven zu überprüfen und den prognostizierten Flächenbedarfen gegenüberzustellen. Entscheidende Grundlage dieses Prozesses ist eine fundierte Bestandsanalyse der Flächenverfügbarkeiten im Stadtgebiet, um die eigens ermittelten Werte den Berechnungen der Bezirksregierung Köln gegenüberzustellen und zu diskutieren. Insbesondere die Tatsache, dass einige formal existierende Flächenreserven durch Restriktionen (schlechte Bodenverhältnisse, Lärmproblematiken usw.) faktisch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, können nur durch eigene Erhebungen vermittelt werden. Hierzu wird derzeit durch die Verwaltung eine Bestandsanalyse der Wohnbauflächenreserven durchgeführt, dessen Ergebnisse in einer Kurzpräsentation in der Sitzung am 29.11.2016 vorgestellt werden.

Bezogen auf den thematischen Aspekt „Siedlungsraum“ sieht der neue LEP Ziele und Grundsätze vor, die auf der nachgelagerten regionalen und kommunalen Planungsebene zu beachten und zu berücksichtigen sind. So wird u.a. als Ziel 6.1-1 eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung gefordert, an der sich die Ausweisung der Allgemeinen Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen orientiert. Unter Ziel 6.1-2 wird der Nationalen Stadtentwicklungspolitik Rechnung getragen, um dem Ziel einer Reduzierung der täglichen Inanspruchnahme von Grund und Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 5 Hektar pro Tag in Nordrhein-Westfalen bzw. 30 Hektar pro Tag in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2020 gerecht zu werden. Die positive Entwicklung der bundesweiten täglichen Flächeninanspruchnahme von 129 Hektar in den Jahren 1997 bis 2000 auf 69 Hektar in den Jahren 2011 bis 2014 gilt es fortzusetzen. Im Idealfall sollte Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Verhältnis von 3:1 erfolgen, was jedoch aufgrund häufiger Restriktionen (eigentumsrechtliche Schwierigkeiten, Familienvorhaltung, Freiflächenbedarf usw.) als sehr ambitioniert angesehen werden kann. Diese Aspekte wurden durch die Baugesetzbuch-Novelle aus dem Jahr 2013 wesentlicher Bestandteil einer nachhaltig orientierten Bauleitplanung und können als Leitlinie für kommunale Planungsakteure angesehen werden. Die erwähnten und weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung können der gleichnamigen Anlage entnommen werden.

Bezogen auf die Wohnflächenreserven soll in einem weiteren Schritt eine Verknüpfung der ermittelten Flächenreserven im Flächennutzungsplan mit den Erkenntnissen des Baulückenkatasters hergestellt werden, um auch realistische Potenziale im Innenbereich bei der Bedarfsermittlung einbeziehen zu können und gegenüber der Bezirksregierung Köln in den

anstehenden Gesprächen zur Regionalplanaufstellung geltend zu machen. Zudem werden die Flächen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung analysiert.

**Ausblick:**

Die ermittelten Wohnbauflächenreserven sowie entsprechende strategische Überlegungen werden in einer Kurzpräsentation in der Sitzung am 29.11.2016 vorgestellt. Die anschließende Verknüpfung mit den Ergebnissen des Baulückenkatasters stellt eine wesentliche Grundlage für das im Januar anstehende Kommunalgespräch mit der Bezirksregierung Köln zur Fortschreibung des Regionalplans dar. Darüber hinaus soll eine Priorisierung der Flächenentwicklung Grundlage für die Bauleitplanung der Kommune in den nächsten Jahren darstellen.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:**

Die Siedlungsflächenentwicklung hat entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Rolle Bedburgs als Wohn- und Arbeitsstandort und damit auf den Umgang mit dem demographischen Wandel insgesamt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

Ja

**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers\*:**

Bedburg, 10.11.2016

-----  
Dirk Meyer  
Sachbearbeiter

-----  
Rainer Köster  
Fachdienstleiter

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister