



## Vorlage

Datum: 28.01.2014  
Vorlage FB III/2167/2014

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 25.05.2012: Versorgung mit Wohnbau- und Gewerbeflächen</b>
<b>Beschlussentwurf:</b>  Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	13.02.2014	öffentlich

### Sachverhalt:

Am 25.05.2012 stellt die FDP-Fraktion für die Sitzung des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen am 19.06.2012 den Antrag, den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbe-/Industrieflächen zu ermitteln und Realisierungsmöglichkeiten im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans darzustellen. Der Antrag ist dieser Vorlage beigelegt. Der Rat hat die Diskussion an diesen Ausschuss verwiesen, verbunden mit dem Auftrag an die Verwaltung, eine entsprechende Analyse vorzunehmen.

Die Verwaltung war und ist intensiv eingebunden in den Prozess zur Erstellung eines regionalen Gewerbeflächenkonzepts für den Oberbergischen Kreis. Ziel des Konzepts ist es, den kreisweiten Bedarf insbesondere an Industrieflächen darzustellen, das Thema interkommunale Gewerbegebiete mit zu bearbeiten und insgesamt den Kommunen des Kreises gegenüber der Landesplanung ein stärkeres Stimmgewicht zu verschaffen, als dies eine einzelne Kommune je könnte. Das Konzept wird begleitet und textlich / zeichnerisch aufbereitet vom Büro Dr. Jansen aus Köln im Auftrag des Oberbergischen Kreises.

Vor diesem Hintergrund wurde die Beantwortung des Antrags so lange zurück gestellt, bis nach kreiseinheitlichen Kriterien der Gewerbeflächenbedarf gesichert ermittelt werden konnte. Die Abstimmungen sind mittlerweile so weit gediehen, dass eine verlässliche Prognose entwickelt werden konnte.

## **Teil A – Flächen für Wohnungsbau**

Die Bevölkerungsentwicklung ist für Hückeswagen in den vergangenen Jahren stets negativ ausgefallen. Dieser Trend wird sich nach einhelliger Meinung fortsetzen. Bei einem moderaten Bevölkerungsrückgang in bisherigem Umfang kann davon ausgegangen werden, dass 2020 etwa 14.360 Personen in Hückeswagen leben und 2030 rund 13.350. Neben dieser nominalen Reduzierung ist zusätzlich zu erwarten, dass die am Wohnungsmarkt aktive Alterskohorte von 30 bis 45 Jahre bis 2020 erheblich schrumpfen wird. Dies führt zu einem drastischen Rückgang an Nachfragern im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment.

Es ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2020 jährlich rund 10 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaus benötigt werden, in der Summe also rund 60 WE. Danach wird der Bedarf für fünf Jahre stagnieren, das heißt, das frei werdende Angebot ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Danach ergibt sich ein rechnerischer Überhang. Dieser kann in einem weiteren Fünfjahreszeitraum bis 2030 auf bis zu 80 Leerstände anwachsen, dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von 24 Wohneinheiten.

Es ist folglich grundsätzlich die Frage zu stellen, ob es sinnvoll ist, Wohnungsbau in der Größenordnung 50 bis 60 WE zu ermöglichen, wenn sich in zehn Jahren Leerstände in erheblichem Umfang in den bestehenden Einfamilienhausgebieten entwickeln. Bei einer baulichen Dichte vergleichbar mit dem Weierbachblick ist für ein Einfamilienhausgebiet eine Fläche von rund 41.000 m<sup>2</sup> (entsprechend 4,1 ha) zuzüglich Ausgleichsflächen erforderlich. Bei einem vergleichbaren Schlüssel wie beim Weierbachblick, bei dem ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen in Richtung Weierbach umgesetzt wurden, ergibt sich ein Flächenbedarf von rd. 68.000 m<sup>2</sup>. Rund 40 % des Ausgleichsbedarfs wurden extern gedeckt, etwa 60 % konnten im Plangebiet ausgeglichen werden. Zum Größenvergleich sei hier die im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Bereich Bergerhof genannt. Diese hat eine Gesamtfläche von rd. 75.000 m<sup>2</sup> (7,5 ha).

Im Mehrfamilienhausbereich ist mit einem konstanten Bedarf von rd. 5 WE pro Jahr zu rechnen. Diese müssen den Anforderungen an die Barrierefreiheit gerecht werden und sich in zentraler Lage befinden. Parallel wird sich ein gewisser Leerstand im Geschosswohnungsbestand entwickeln, vorrangig in Objekten, die im Hinblick auf Lage, energetische Effizienz, Ausstattung / Qualität und Barrierefreiheit den Anforderungen nicht hinreichend genügen. Der Umfang der Leerstände ist wesentlich abhängig davon, ob der Bestand saniert oder sanierungsfähig im Sinne der o. g. Kriterien ist.

## **Teil B Gewerbe- und Industrieflächen**

Im Zuge der Erstellung des regionalen Gewerbeflächenkonzepts wurde vom Büro Dr. Jansen das Rechenmodell GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose – entstanden in den 1980er Jahren und als Standardmodell etabliert) angewandt. Unter Zugrundelegung der für diese Region einzustellenden Parameter und einem einzurechnenden Verhandlungsspielraum wird für einen Zehnjahreszeitraum ein Bedarf von 13 ha ermittelt, also einem jährlichen Bedarf von 13.000 m<sup>2</sup>.

Die zweite Berechnungsmethode ist die lineare Fortschreibung der jährlichen Neubelegung mit Gewerbe- und Industrieflächen. Diese beläuft sich seit 1995 auf jährlich rund 2,5 ha bei einer nicht unerheblichen Schwankungsbreite. Umgerechnet auf einen Zehnjahreszeitraum ergibt sich so ein rechnerischer Bedarf von 25 ha.

Das arithmetische Mittel aus beiden Berechnungsmethoden wird im regionalen Entwicklungskonzept als realistischer Bedarf angenommen und beträgt 18 ha (1,8 ha p. a.), wobei  $\frac{3}{4}$  dieser Fläche als Industriefläche (GI) benötigt wird.

Die einzige Fläche, die in überschaubarem Zeithorizont realisiert werden könnte, ist der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet und Gewerbefläche dargestellte Bereich West 3. Hinsichtlich der Größenordnung ist festzuhalten, dass die im FNP als Sondergebiet Gartencenter / Baumarkt und die als gewerbliche Fläche dargestellten Grundstücke zusammen nur rund 14 ha betragen.

Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs ist folglich eine Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriebereiches im Regionalplan dringend erforderlich. Die Verwaltung ist diesbezüglich mit der Bezirksregierung seit Aufstellung des Flächennutzungsplans 2003 im Gespräch. Bislang wurde eine Änderung des Regionalplans nicht realistisch in Aussicht gestellt. Angesichts des Aufstellungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP) wurde der Verwaltung signalisiert, dass vor Inkrafttreten des neuen LEP eine Regionalplanänderung nicht eingeleitet werden wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Andreas Schröder

**Anlagen:**

Antrag der FDP vom 25.05.2012