

Datum: 12.08.2009

Az.: jö-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	07.09.2009

Betreff:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

hier: Vorstellung der Bedarfsprognosen zu Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Stellv. Amtsleiter Boden	Sachbearbeiterin Jöne	
---------------------------------	------------------------------	--

Sachdarstellung:

Mitte Juli 2009 konnte der mehrmonatige Abstimmungsprozess durch einen abschließenden Erörterungstermin der Stadt Bergkamen mit der Bezirksregierung Arnsberg erfolgreich abgeschlossen werden. Themen waren die Bedarfe an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, die im neuen Flächennutzungsplan ausgewiesen werden dürfen. Bereits im Vorfeld zu diesem Termin konnte eine Übereinstimmung zwischen der kommunalen Bevölkerungsprognose und der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung für die Stadt Bergkamen erzielt werden, wonach von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 ausgegangen werden muss. Ausgehend von 52.396 Einwohnern im Jahre 2005 wird bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 47.500 Einwohner prognostiziert. Damit geht die Bevölkerung in Bergkamen wie in nahezu allen Städten Nordrhein-Westfalens zurück. Die Bevölkerungsprognose ist Basis der Bedarfsprognosen.

Wohnflächenbedarfe

Nach bisherigen Berechnungen besteht in Bergkamen für den Flächennutzungsplan ein **Wohnbauflächenbedarf von 33 ha**. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind jedoch aufgrund des seinerzeit erwarteten hohen Bevölkerungszuwachses noch 105 ha ungenutzte Wohnbauflächenreserven dargestellt. Eine vollständige Rücknahme von 72 ha Wohnbauflächendarstellung entsprechend des aktuellen Bedarfs wird auch von Seiten der Bezirksregierung als unrealistisch angesehen. Daher wurde folgendes Vorgehen vereinbart: Für jede 1,5 Hektar Wohnbauflächendarstellung, die im neuen Flächennutzungsplan gegenüber der bisherigen Darstellung zurückgenommen werden, darf ein Hektar Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden.

Etwa 31 ha der Wohnbauflächenreserven aus dem bisherigen Flächennutzungsplan können nicht zurückgenommen werden, weil hier aktuell bereits Baurecht über Bebauungspläne oder aufgrund von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) besteht oder weil es sich um größere Flächenreserven (z. B. an der Hermann-Stehr-Straße) handelt, die auch nach Ansicht der Bezirksregierung aus siedlungsstruktureller und stadträumlicher Sicht entwickelt werden sollten.

Bei einer Rücknahme **aller** übrigen bisherigen Reserveflächen (ca. 74 ha) wäre eine Flächenneuausweisung in der Größenordnung von knapp 50 ha (inkl. der 31 ha Flächenreserven, die nicht zurückgenommen werden können) möglich, also ca. 17 ha mehr als der Stadt rein rechnerisch zustehen würden. Die Bezirksregierung würde den Flächennutzungsplan bei entsprechendem Vorgehen genehmigen. Alle dargestellten Wohnbauflächen müssen dabei im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) nach Regionalplan liegen.

Gewerbeflächenbedarfe

Lt. Berechnungen der Bezirksregierung besteht in Bergkamen ein Gewerbeflächenbedarf von 24,1 ha. Es sind gemäß Abstimmung zwischen Bezirksregierung und Stadt derzeit Gewerbeflächenreserven von 107,1 ha vorhanden. Davon sind allerdings 53,4 ha betriebsgebunden (u. a. durch Bayer-Schering) und 7,1 ha werden im neuen FNP zurückgenommen (notwendige Darstellungsanpassungen z. B. für die L821n und großflächige Einzelhandelsansiedlungen). Damit verbleiben noch 46,6 ha verfügbare gewerbliche Reserveflächen.

Gemessen am Bedarf besteht derzeit ein **theoretischer Gewerbeflächenüberhang von 22,5 ha**, auch wenn nach Feststellung der Wirtschaftsförderung ein tatsächliches Defizit an vermarktbareren Gewerbeflächen besteht. Der Überhang ist durch die Gewerbeflächenreserve im Logistikpark an der A 2 begründet. Sobald die Fläche vermarktet ist ("Bagger steht auf der Fläche"), wird eine Neuberechnung der Flächenbedarfe und -reserven erforderlich sein. Bis dahin können **keine weiteren gewerblichen Bauflächen** ausgewiesen werden. Die Bezirksregierung konnte sich bisher zur Anerkennung eines regionalplanerischen Sonderkontingents zur Bewältigung des Strukturwandels und des Verlustes an Arbeitsplätzen von ca. 20 ha nicht durchringen. Die Bezirksregierung erkennt allerdings eine Übernahme der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen an, sodass keine zusätzliche Rücknahme von Darstellungen notwendig ist.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt die erzielten Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der abgestimmten Bedarfe, der Leitziele zum Flächennutzungsplan und der Flächendiskussionen im Rahmen der Werkstattverfahren zum Flächennutzungsplan einen ersten Vorentwurf für den Flächennutzungsplan zu erstellen und das weitere Verfahren einzuleiten.