

## 1) Flächenpotenziale

### A) Potentiell unterzubringende Wohneinheiten „Weiße Flecken“

Folgende Flächenpotenziale stehen zur Verfügung:

- Katterbach: Kb8b - Lubusch Flächenpotenziale Freilandklimatop: 2,5 ha
- Hebborn: He7 Freilandklimatop: 4,8 ha
- Asselborn: As2 – Unterheide- Freilandklimatop: 8,4 ha

In Summe: 15,7 ha

Ansatz 1:	32 Wohneinheiten / Hektar (Helene-Stöcker-Straße) =	503 WE
Ansatz 2:	46 Wohneinheiten / Hektar (Willy-Brandt-Straße) =	722 WE
Ansatz 3:	60 Wohneinheiten/Hektar (Hermann-Löns-Straße) =	942 WE
Ansatz 4:	40 Wohneinheiten/Hektar (Bezirksregierung Köln) =	628 WE

### B) Wie viele Wohneinheiten sind aktuell auf dem Wachendorff-Gelände in Gronau geplant?

Die Größe des Wachendorff-Geländes beträgt ca. 3,9 ha. Hier sollen unter anderem, nach aktueller Planung des Investors, 450 WE entstehen. Nach Auskunft des Investorenvertreters kann bei den Wohnungen eine durchschnittliche Größe von 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF), entspricht 2,5-3 Zimmerwohnung, angenommen werden.

$$\rightarrow 450 \text{ WE} / 3,9 \text{ ha} = \underline{\underline{115 \text{ WE/ha}}}$$

### C) Potentiell unterzubringende Wohneinheiten „Zanders-Areal“

Ansatz 1:	60 Wohneinheiten/Hektar (Hermann-Löns-Straße) =	2.220 WE
	entspricht (x Faktor 1,5 =)	ca. 3.350 Personen
Ansatz 2:	100 Wohneinheiten/Hektar =	3.700 WE
	entspricht	ca. 5.550 Personen
Ansatz 3:	115 Wohneinheiten/Hektar (Wachendorff-Gelände) =	4.255 WE
	entspricht	ca. 6.380 Personen.

Zzgl. Gewerblich Beschäftigte

## 2) Ökologischer Wert

### A) „Weiße Flecken“

- Asselborn: As2 – Unterheide- Freilandklimatop

- Katterbach: Kb8b - Lubusch- Freilandklimatop
- Hebborn: He7 Freilandklimatop

(Freilandbiotope: Wiesen (Blumenwiesen, Laubwiesen, Salzwiesen, Streuobstwiesen, Trockenwiesen, Feuchtwiesen)

## **B) Klimafunktions- und Planungshinweiskarte**

### **Asselborn: As2 - Unterheide - :**

Weitestgehend unbebaut mit sehr hohem Kaltluftentstehungspotential, kleinräumige Abflussrichtung der Kaltluft von NW nach SO wegen des Geländeabfalls nach Osten hin, kein Siedlungsbezug für die Kaltluft, großräumige Kaltluftströmung verläuft entgegengesetzt von NO nach SW

Windfelder: Gute Durchlüftung mit mittleren Windgeschwindigkeiten >2 m/s

Fazit: Die Fläche ist als Freilandbiotop mit mittlerer klimawirksamer Funktion als empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen zu bewerten. Eine gute Alternative, aus stadtklimatischer Sicht, wäre eine Bebauung westlich der Straße Braunsberg, die allerdings im Bereich der Gasleitung liegt.

### **Katterbach: Kb8b - Lubusch -:**

Hoher, mit Abfluss nach SW in Richtung der Siedlung, übergeordneter Kaltluftstrom verläuft etwa in dieselbe Richtung, Teile der Fläche liegen in Lee zum Wald und sind etwas weniger sensibel gegenüber einer Bebauung als z.B. die Flurstücke im westlichen Teil (139/1 und /2 sowie 145 und nach Norden hin angrenzende Bereiche).

Fazit: Diese westliche Hälfte der Fläche weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung auf, der östliche Teil eine mittlere Empfindlichkeit.

### **Hebborn: He7:**

Hohes Kaltluftentstehungspotential mit Siedlungsbezug, Kaltluftsammlgebiet.

Die Kaltluft von NO kommend kann etwa bis Hebborner Feld vordringen. Eine weitere Bebauung auf He7 würde die nördlichen Teile von Hebborn weiter gegen Kaltluft abschirmen.

Luftleitbahn entlang der B506 transportiert kalte Luft und auch Schadstoffe in das westlich gelegene Mutzer Feld. Diese Luftleitbahn sollte bis zum Friedhof (in ausreichender Breite) von Bebauung freigehalten werden.

Abgase, die durch das hohe Fahrzeugaufkommen entstehen, werden sich vermehrt in der Tieflage an der Südgrenze der Fläche He7 ansammeln und sich ggf. dort niederschlagen. Dazu liegen keine näheren Untersuchungen vor.

Fazit: Die Fläche hat wegen des Bezugs zu Siedlungen, die unmittelbar im Westen und Süden angrenzen und teilweise schon dicht bebaut sind, einen hohen stadtklimatischen Wert und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

### 3) **Bebauungsform**

Reihen- und Einfamilienhaus versus urbanes Quartier

#### A) **„Weiße Flecken“**

Aufgrund der stadträumlichen Randlage der in Rede stehenden drei Flächen „Weiße Flecken“ und der überwiegend vorhandenen Anschlussbebauungen würden sich diese Bereiche für Bebauungen mit überwiegend maximal zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, in geringen Teilbereichen gegebenenfalls mit maximal drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss anbieten.

Bauweise: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser.

Auch im Zusammenhang von Bebauungen mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern kann geförderter Wohnungsbau aktiviert werden. Eine Anwendung ist hierzu jedoch wenig verbreitet. Dies mag unter anderem darin begründet liegen, dass ein Förderschwerpunkt hier weniger gewünscht ist als auch in der Klientel, die im Bereich Bauwilliger von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern seltener zu finden ist. Eine vertiefte Betrachtung, was hierfür Ursache und Beweggrund ist, erfolgt an dieser Stelle nicht weiter.

#### B) **„Urbanes Gebiet“ § 6a Baunutzungsverordnung BauNVO**

Inkraftsetzung: 13. Mai 2017 (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt).

Im Kern besteht die Änderung dieser Novellierung in der Einführung des neuen Gebietstypus Urbanes Gebiet, der in der Baunutzungsverordnung unter § 6a BauNVO beschrieben ist.

Darin wird den Kommunen ermöglicht, „eine Stadt der kurzen Wege zu planen“, um die räumliche Nähe von Wohnen, Bildungseinrichtungen, Versorgung, Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Orten zur Erholung zu gewährleisten.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass daraus resultierende theoretische Möglichkeiten einer gemischten Bebauung aus Nutzungen ehemaliger Misch-, Kern- und Wohngebiete im Bereich der so genannten „Weißen Flecken“ KEINE Anwendung finden können. Sowohl stadträumliche Platzierung, Einbindung in die vorhandene Stadt, Topographie, infrastrukturelle Einbindung ergeben an diesen Stellen keinen Sinn, rechtliche Herleitung und Begründung würden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (und deren notwendigen argumentativen Ab- und Herleitung) hier völlig konträr laufen. Die mit der Herstellung eines Urbanen Quartiers verbundenen Chancen und Möglichkeiten blieben damit, an diesen Stellen, ungenutzt.

Allein daraus ist erkennbar, dass eine Vergleichbarkeit der in Rede stehenden „Weißen Flecken“ mit dem Zanders-Areal so wäre, bildlich gesprochen, Äpfel und Birnen einander gegenüber zu stellen.

#### **4) Flächenversiegelung, Null-Hektar Ziel**

Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Nettoflächenverbrauch bis spätestens 2050 auf Null Hektar reduziert werden. Dies bedeutet, dass im Weiteren dann der Übergang in die Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen wird.

„Aktuell werden in Deutschland noch täglich rund 52 Hektar Landschaft für Gewerbe, Wohnungsbau, Verkehr und Erholungsflächen verbraucht. Das entspricht etwa einem Einfamilienhaus pro Minute. Dagegen dauert es 2.000 Jahre, bis zehn Zentimeter fruchtbarer Boden entstehen.“ (Zitat: Nabu - Es bleibt viel zu tun -)

Betrachtungsergebnis: Zu erwartende Flächenversiegelung

##### **A) im Bereich der so genannten weißen Flecken:**

Mindestens 60 - 75 % von 15,7 ha = ca. 9,4 ha - 11,8 ha

##### **B) im Bereich des Zanders-Areals:**

Flächenkonversion, keine zusätzliche Flächenversiegelung.

#### **5) Planungsrecht**

Im Fall einer geplanten Bebauung der drei Gebiete „Weiße Flecken“ wäre es für jedes dieser Areale erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dies gilt zwar auch für das Zanders-Areal. Die Änderung beziehungsweise Bearbeitung eines Bebauungsplans im Bereich Zanders ist jedoch bereits gesetzt und, unabhängig von den so genannten „Weißen Flecken“, im Rahmen der Flächenkonversion ohnehin zu betreiben.

Zuletzt wurde im SPLA die priorisierte Bauleitplanung beschlossen. Damit sind absehbar alle zur Verfügung stehenden Kräfte der Planungsabteilung der Stadt Bergisch Gladbach gebunden. Zusätzliche sich abzeichnete Bedarfe für Bebauungspläne wie z.B. im Bereich der Odenthaler Straße, Schloss Lehrbach und, möglicherweise des Vinzenz Pallotti Hospitals, haben dabei noch keine Berücksichtigung gefunden.

Etwaige darüber hinaus gehende weitere Bebauungspläne zu Bebaubarmachung der sog. „Weißen Flecken“ wären absehbar nicht zu bedienen.

Diese Bereiche in der Priorisierung vorzuziehen ergäbe zudem keinen Sinn, da der absehbare Aufwand-Nutzen in einem schlechteren Verhältnis zu bereits priorisierten B-Planverfahren stünde.

Konsequenz: (Zusätzliche) Wohnbedarfe im Rahmen der laufenden Planung zur Konversion des Zanders Areals mit zu berücksichtigen ließen sich wirtschaftlich und zeitlich effektiv ohne bzw. ohne nennenswerten Mehraufwand dort gut mit abbilden, wohingegen die planungsrechtliche Bearbeitung der sogenannten "Weißen Flecken" erhebliche zusätzliche Kapazitätsbedarfe auslösen würden, die absehbar nicht, auch nicht vergleichbar dem Zeitaufwand Beplanung des Zanders-Areals, abgebildet werden könnten.

## 6) **Gesamtergebnis**

Die in Rede stehenden Flächen der Freiflächenbiotope „Weiße Flecken“ sind von unbestreitbar hohem ökologischen Wert, Ihr zusätzlicher Wert für Bereiche der Stadt bei der Entstehung und Gewinnung von Kaltluft sowie der Zu- und Ablufführung sowie der Hitzeresilienz werden durch die zuletzt zur Verfügung stehenden Klimafunktions- und Planungshinweiskarten untermauert.

Die auf diesen Flächen theoretisch zu gewinnenden Siedlungspotenziale blieben überschaubar, kämen voraussichtlich, insbesondere mit Blick durch geförderten Wohnungsbau zu unterstützender Klientel einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, dieser nur in geringem Maße zugute. Darüber hinaus stehen Flächenverbrauch und Siedlungsdichte in einem schlechten Nutzungsverhältnis. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft würde Vorschub geleistet, was dem angestrebten Null-Hektar Ziel ohne erkennbare Not zuwiderliefe.

Unter 1) Flächenpotenziale aufgeführte Flächengegenüberstellungen zeigen, dass auf dem Zander-Areal beziehungsweise auf innerstädtischen Konversionsflächen (u.a. Wachendorff-Gelände) deutlich höhere Siedlungsdichten möglich sind, die zu einer wesentlich besseren, und damit nachhaltigeren Ausnutzung verfügbarer Siedlungsflächen, die zudem bereits schon versiegelt sind, führen würde.

Auch die für eine Bebauung im Vorfeld erforderliche Herstellung von Planungsrecht kann alleine, aufgrund der absehbar zur Verfügung stehenden sehr begrenzten Kapazitäten, nicht in der gewünschten Zeit geleistet werden und würde, darüber hinaus, Kapazitäten binden, deren Rekrutierung aktuell nicht realistisch ist.

Somit erscheint es aus Aussicht des Unterzeichners weder sachlich, fachlich, zeitlich noch wirtschaftlich sinnvoll und notwendig, die "Weißen Flecken" einer Bebauung zuzuführen. Der Unterzeichner spricht sich daher dafür aus auf diese Flächen, auch i.Z.m. der Regionalplanung, endgültig zu verzichten.