

08.05.2003

Tischvorlage für den Planungsausschuss am 8.5.2003**Bauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre**

Wir möchten nochmals auf die Probleme hinweisen, die sich durch Verwendung von fehlerhaften Daten aus dem statistischen Landesamt ergeben haben.

Dieser Fehler betrifft die Angabe über die Höhe der in der Gemeinde Odenthal in der Vergangenheit für die Erstellung von Wohngebäuden verbrauchten Flächen. Obwohl dem Planungsbüro die fehlerhafte Datenbasis bereits kurz vor der ersten Bürgeranhörung zur Kenntnis gebracht wurde, ist auch bei den Folgeveranstaltungen mit den unveränderten Zahlenwerten argumentiert worden.

Der jährliche Grundstücksverbrauch für „Wohnen“ (ohne Verkehrsfläche) schwankte in den Jahren 1990 – 2000 in Odenthal zwischen 0,7 und 4,9 ha/Jahr. Nur das Jahr 1995 fällt mit 39,9 ha völlig aus dem Rahmen.

Das zuständige Katasteramt in Bergisch Gladbach hat auf unsere Nachfrage hin eingeräumt, dass dieser extreme Wert völlig falsch ist. Bei einer vom Landesamt verlangten Umstellung der Statistik in diesem Jahr, schlich sich dieser Falschwert ein, der längst hätte korrigiert werden sollen, was jedoch wegen erheblicher personeller Engpässe bisher unterblieben ist.

Wenn man nun den mittleren Landverbrauch in Odenthal von 2,3 ha/Jahr auch für 1995 ansetzt, dann ergibt sich für den vom Planungsbüro in der Stellungnahme vom 23. Januar 2003 aufgeführten Zeitraum 1990 – 2000 ein Flächenverbrauch von rund 23,5 ha. Und bei Einrechnung des pauschalen Zuschlags von 33% für Verkehrsflächen und öffentliches Grün, errechnet sich ein Brutto-Flächenverbrauch von 31,3 ha.

Das Planungsbüro hat dagegen auf Basis der beim statistischen Landesamt eingestellten fehlerhaften Daten als Brutto-Flächenverbrauch 82,08 ha ermittelt. Und da im Zeitraum 1990 – 2000 in Odenthal 1194 Wohnungen entstanden sind, errechnete sich damit ein Brutto-Baulandverbrauch von 687,4 m² pro Wohnung.

Geht man jedoch bei gleicher Wohnungsanzahl von der oben angegebenen Gesamtfläche von 31,3 ha aus, dann wurden im Mittel nur 262,2 m² Bauland pro Wohnung verbraucht.

Damit ist auch der für die Zukunft prognostizierte Flächenbedarf um rund das 2,6-fache zu hoch angesetzt !

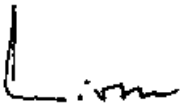
In den uns bisher vorliegenden Unterlagen wird vorgeschlagen, eine Gesamtbaufläche von 75,7 ha (ohne Sonderbauflächen) im neuen FNP auszuweisen, korrespondierend mit dem Flächenbedarf, der sich aus den angegebenen Prognosezahlen der Bevölkerungsentwicklung und dem fehlerhaften Flächenbedarf von 687,4 m²/Wohnung errechnet.

Mit dem korrigierten mittleren Wohnflächenbedarf von 262,2 m² pro Wohnung errechnet sich der FNP-Flächenbedarf zu nur knapp 30 ha, anstelle der im FNP-Entwurf für erforderlich gehaltenen und ausgewiesenen 75,7 ha. Die Fläche von knapp 30 ha stünde aber im alten Flächennutzungsplan sogar noch zur Verfügung.


Da im betrachteten Planungszeitraum sicherlich nicht sämtliche bereits jetzt zur Verfügung stehenden Flächen auch tatsächlich bebaut werden, wird es sinnvoll sein, eine gewisse Baulandreserve zu schaffen. Vor dem Hintergrund der ermittelten Zahlenwerte kann bei der Neuausweisung jedoch sehr zurückhaltend vorgegangen werden.

Die FDP-Odenthal erwartet, dass bei der Überarbeitung des FNP-Entwurfs eine entsprechende Korrektur des Flächenbedarfs vorgenommen wird.

Für diese Überarbeitung des FNP-Entwurfs muss die Verwaltung, entsprechend der Zusage von BM Maubach, auch noch die korrigierten Zahlen der Baulücken liefern, sowie nach Durchsicht der ungenutzten Bauflächen des alten FNPs, noch die Bauflächen dem Planungsbüro benennen, die versehentlich bisher nicht in die uns übergebene Tabelle aufgenommen wurden. Die Überprüfung wird ergeben, dass die noch verfügbare Gesamtbaufäche sogar noch etwas größer ist, als aufgelistet wurde.



Dr. Wolf-Dieter Wirth



Dr. W. Picht