

**Flächennutzungsplanung
Stadt Wipperfürth**

Einführung und
Fachbeitrag Wohnen

Stand: März 2006

Auftraggeber:

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Fachbereich II/61
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth

Auftragnehmer:

Projektgruppe Flächennutzungsplan Wipperfürth

Planungsgruppe **MWM**
Meyer-Brandis/ Winter/
Mesenholl
Städtebau + Verkehrsplanung
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.:0241/ 93866-0

Stadt Wipperfürth
Fachbereich II/61
Stadt- und Raum-
planung
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth
Tel.: 02267/ 64-0

Büro für Ökologie und
Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Hartmut Fehr
Gut Tannenbusch 1
52223 Stolberg
Tel.: 02402/ 127499-5

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| VORBEMERKUNG | 6 |
| 1. FACHBEITRÄGE ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG | 6 |
| 2. AUSGANGSSITUATION | 7 |
| 3. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSEBENEN | 8 |
| 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IM SYSTEM DER BAULEITPLANUNG | 13 |
| 4.1 Planungshoheit | 13 |
| 4.2 Wirksamkeit des FNP | 13 |
| 5. STATISTISCHE GLIEDERUNG | 18 |
| 6. EINWOHNERSTRUKTUR UND EINWOHNERENTWICKLUNG | 20 |
| 6.1 Einwohnerstruktur | 20 |
| 6.2 Altersstruktur | 21 |
| 6.3 Ausländeranteil | 21 |
| 6.4 Bevölkerungsentwicklung | 22 |
| 6.5 Bevölkerungsentwicklung Regionalvergleich –Oberberg.Kreis -NRW | 23 |
| 6.6 Natürliche Einwohnerentwicklung | 24 |
| 6.7 Wanderungsbewegung | 25 |
| 6.8 Einwohnerverteilung | 26 |
| 6.9 Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken von Wipperfürth | 29 |
| 6.10 Einwohnerdichte Wipperfürth, Oberbergischer Kreis und NRW | 29 |
| 6.11 Haushaltsstruktur im Regionalvergleich - Oberbergischer Kreis/NRW | 30 |
| 7. WOHSIEDLUNGSWESEN | 30 |
| 7.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand | 30 |
| 7.2 Wohnungsflächenentwicklung | 30 |
| 7.3 Bautätigkeit 1995-2004 | 31 |
| 7.4 Wohnungsmarktentwicklung | 32 |
| 7.5 Siedlungsdichten | 33 |
| 8. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHENBEDARF | 35 |
| 8.1 Methodik / Vorgehensweise | 35 |
| 8.2 Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung (Szenarien) | 37 |
| 8.3 Reserveflächen | 40 |
| 8.4 Prognostizierte Einwohnerentwicklung | 43 |
| 8.5 Bedarfsprognose für Wohn-/Mischbauflächen | 44 |
| 8.6 Zusätzlicher Darstellungsbedarf Wohn- und Mischbauflächen | 47 |
| 9. ZUSAMMENFASSUNG | 47 |
| FUßNOTEN | 48 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Einwohnerverteilung im Oberbergischen Kreis 2004 | 7 |
| Abbildung 2: Planungsebenen | 9 |
| Abbildung 3: Überörtliche Planungsvorgaben (verkleinert) | 9 |
| Abbildung 4: Bebauungsplan - Flächennutzungsplan | 14 |
| Abbildung 5: Satzungstypen | 16 |
| Abbildung 6: Verfahrensschritte | 17 |
| Abbildung 7: Übersichtsplan mit Gliederung nach Stadtbezirken | 19 |
| Abbildung 8: Einwohnerstand am 31.12.2004 nach Stadtbezirken | 20 |
| Abbildung 9: Altersstruktur Wipperfürth im Vergleich mit OBK u. NRW | 21 |
| Abbildung 10: Darstellung der Altersstruktur in Wipperfürth | 22 |
| Abbildung 11: Herkunft der am stärksten vertretenen ausländischen Einwohner in Wipperfürth im Jahr 2004 | 22 |
| Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Wipperfürth 1994 - 2004 | 23 |
| Abbildung 13: Geburten und Sterbefälle in Wipperfürth | 25 |
| Abbildung 14: Entwicklung der wanderungsbedingten Bevölkerungsbewegung | 26 |
| Abbildung 15: Einwohnerentwicklung der Bezirke in Wipperfürth 1995-2004 | 29 |
| Abbildung 16: Wohnungsflächenentwicklung 1995 - 2004 | 31 |
| Abbildung 17: Preisentwicklung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau in NRW im Jahr 1997 | 32 |
| Abbildung 18: Ablaufschritte Bedarfsprognose | 36 |
| Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung nach den berechneten Prognosemodellen | 43 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Geburten und Sterbefälle von 1994 bis 2004 in Wipperfürth | 24 |
| Tabelle 2: Geburten und Sterbefälle von 1994 bis 2004 (Wohnsitz in Wipperfürth) | 24 |
| Tabelle 3: Einwohnerverteilung in Wipperfürth 2004 | 27 |
| Tabelle 4: Einwohnerentwicklung Wipperfürth 1995-2004 | 29 |
| Tabelle 5: Baufertigstellungen in Wipperfürth von 1995 bis 2004 | 31 |
| Tabelle 6: Bauflächen je Stadtbezirk | 33 |
| Tabelle 7: Varianten der Modellberechnungen | 37 |
| Tabelle 8: Berechnungsmodell „Ohne Wanderungsgewinn“ (0-Variante) | 38 |
| Tabelle 9: Berechnungsmodell Variante 1 | 38 |
| Tabelle 10: Berechnungsmodell Variante 2 | 39 |
| Tabelle 11: Berechnungsmodell Variante 3 | 39 |
| Tabelle 12: BP-FNP-Reserven | 40 |
| Tabelle 13: Flächenreserven innerhalb Satzungen nach § 34 BauGB | 41 |
| Tabelle 14: Mögliche Einwohnerentwicklung und Wohn- und Mischbauflächenbedarf | 44 |

PLANVERZEICHNIS D. ERLÄUTERUNGSPLÄNE IM ANHANG DIN A3

| | |
|---|--|
| Überörtliche Planungsvorgaben | |
| Erläuterungsplan 1: Einwohnerentwicklung/ Einwohnerverteilung | |
| Erläuterungsplan 2: Siedlungsdichten | |
| Erläuterungsplan 3: Bilanz Wohn-/Mischbauflächen | |

Bearbeitung:

Planungsgruppe **MWM**:

Herr Dipl.-Ing. J. Meyer-Brandis/ Frau Dipl.-Ing. J. Hero/

Herr Dipl.-Ing. R. Moersheim/ Frau K. Zalas

Projektleitung: J. Hero

Stadt Wipperfürth:

Fachbereich II / 61 - Abteilung Stadt- und Raumplanung

Projektleitung: P. Lippert

VORBEMERKUNG

Wegen der besseren Lesbarkeit wird in dem folgenden Bericht nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

1. FACHBEITRÄGE ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Flächennutzungsplanung der Kommune ist das einzige mit einem rechtlichen Verfahren ausgestattete städtebauliche Planungsinstrument, das sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht und alle Einzel- und Fachplanungen bündelt und integriert.

Der besondere Wert der Flächennutzungsplanung liegt in der Querschnittsbetrachtung und Zusammenschau aller planungsrelevanten Daten und der **Festlegung auf Entwicklungsziele**. Dies geschieht durch den Zwang zu einer Darstellung der beizubehaltenden oder beabsichtigten Nutzung für jede Fläche des Stadtgebietes (**Steuerungswirkung**).

Die Fachbeiträge Wohnen, Arbeiten oder auch technische und soziale Infrastruktur im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind insofern nicht selbst Entwicklungspläne wie z.B. der Verkehrsentwicklungsplan, der Schulentwicklungsplan, der Sportstättenleitplan oder der Friedhofsbedarfsplan. Sie stellen diese – falls vorhanden - vielmehr zusammenfassend dar, beschreiben ihre bauleitplanerischen Auswirkungen wie z.B. Flächenansprüche und Prognosebedarf für die Zukunft und fügen eigene städtebauliche Untersuchungsergebnisse hinzu. Sie sind die Ausgangsdatenbasis des eigentlichen Planwerks.

Grundlage dieses Fachbeitrages war ein kooperativer Datenaustausch zwischen Stadtverwaltung und Planungsbüro sowie weiteren Ämtern und Behörden. Veränderungen im weiteren Verlauf des Verfahrens bei einzelnen Daten können stattfinden und werden im jeweiligen Planverfahrensstand auf aktuellem Stand eingearbeitet (z.B. im Vorentwurf)

Die Angaben und Analysen basieren im Wesentlichen auf den zum Berichtszeitpunkt bereitgestellten Einwohnerdaten, in der Regel für den Betrachtungszeitraum zwischen 1994 und 2004 oder als Stichtagangabe zum 31.12.2004.

In der Reihe der Fachbeiträge und Datenanalysen für den Flächennutzungsplan ist der Fachbeitrag ‚Wohnen‘ ein Eckpfeiler des gesamten Planverfahrens. Dies liegt nicht nur daran, dass es sich um die städtebauliche Hauptfunktion der Stadt Wipperfürth handelt, sondern ist auch in der Tatsache begründet, dass es für die Zukunft auf die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohngebiete und ihre Integration in den attraktiven Landschaftsraum ankommt. Wenn dies gelingt, kann eine nach wie vor positive Einwohnerentwicklung trotz gegenläufiger demographischer Tendenzen auch in Zukunft anhalten und die Stadt ihre Anziehungskraft weiter steigern.

FNP bündelt Einzel- und Fachplanungen

Fachbeiträge sind Ausgangsdatenbasis für den Vorentwurf

2. AUSGANGSSITUATION

Bereits im Jahre 1217 hatte Wipperfürth Stadtrechte. Als Mitglied der Hanse vom 13. bis 15. Jahrhundert, war die Stadt in der Vergangenheit ein wichtiger Handels- punkt auf den Fernhandelswegen, die sich an der Furt über die Wipper – daher der Name – kreuzten.

Aufgrund seiner Lagegunst war Wipperfürth bis zum Ende des 19. Jahrhunderts Durchgangs- und Kreuzungspunkt der kürzesten Verbindungswege zwischen Rheinland und Westfalen sowie zwischen Siegerland und dem unteren Tal der Wupper.

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Die Stadt grenzt im Westen an den Rheinisch-Bergischen Kreis und im Nordosten an den Märki- schen Kreis.

Nach der kommunalen Neugliederung zum 1.1.1975 gehört Wipperfürth dem Oberbergischen Kreis mit der Kreisstadt Gummersbach an. Wipperfürth ist die viertgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die nächstgrößeren Gemeinden sind Radevormwald, Wiehl, Gummersbach bei den kreisangehörigen Gemeinden sowie Wermelskirchen, Remscheid, Bergisch Gladbach, Lüdenscheid und Mein- erzhausen.

Wipperfürth ist viertgrößte Gemeinde im OBK

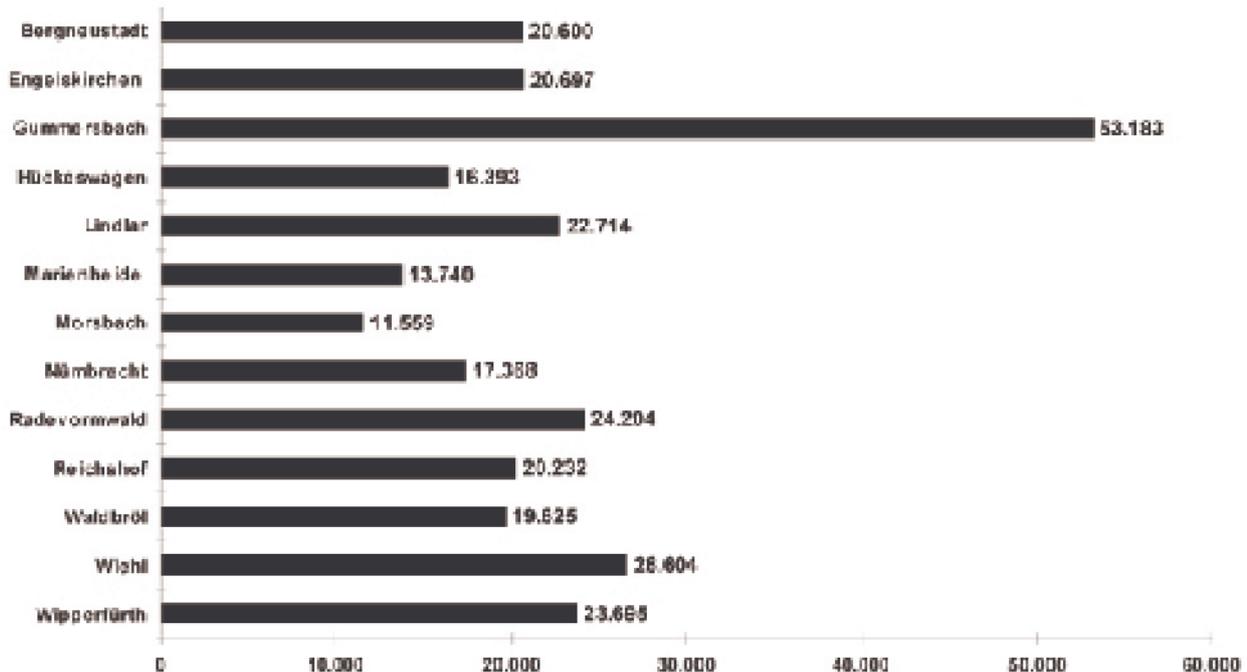


Abbildung 1: Einwohnerverteilung im Oberbergischen Kreis 2004

(Quelle: LDS)

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt seit 1980 vor. Es wurden mittlerweile 62 Änderungsverfahren eingeleitet und ein Großteil der Änderungs- verfahren vollzogen. Seit dieser Zeit haben sich wichtige Fachplanungen überholt, grundlegende Rahmenbedingungen stellen sich neu. Insgesamt haben Umweltfragen eine höhere Bedeutung erlangt, vor allem durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2004 und sind mittlerweile rechtlich verankert. Durch diese neuen Bedürfnisse der Bodennutzung im gesamtstädtischen Rahmen ändern sich auch die Ziele der Stadtentwicklung.

Der derzeitige Flächennutzungsplan entbehrt eines übergreifenden, zusammenführenden Entwicklungskonzeptes auf der Grundlage eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Leitbildes. Mit einem solchen Leitbild kann die Stadt ihre Ziele für die Bürger verdeutlichen, die dann als vom Rat bestätigte „Richtschnur“ für das Planen und Handeln der Stadtverwaltung dienen.

Am **15.03.2005** hat der Rat der Stadt Wipperfürth deshalb den **Beschluss zur Neuaufstellung** des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit Vertrag vom 14.07.2005 wurde der Projektgruppe Flächennutzungsplan Wipperfürth der Auftrag zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes und eines Ökologischen Fachbeitrages erteilt.

Die Zielkonzeption dieses Flächennutzungsplanes ist, einen Planungshorizont bis zum Jahre 2020 zu erstellen; dabei werden sowohl die Ebene der Gesamtstadt als auch die der einzelnen Stadtteile betrachtet.

Der Umfang des Themas Flächennutzungsplanung mit allen Sparten gesamtstädtischer Entwicklung erfordert eine stringente Daten- und Ordnungsstruktur. Das **System der Fachbeiträge** eignet sich hierfür in besonderer Weise, bewältigt in überschaubarer Form große Datenmengen und stellt in Berichtserien die FNP-relevanten Daten und Planungsinhalte - auch als Ergebniszusammenfassung - dar. Die Fachbeiträge liefern wesentliche Grundlagen für Leitbild, Stadtentwicklungsziele und Szenarien und sind Ausgangsmaterial für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf mit seiner Begründung.

Im vorliegenden Fachbeitrag Wohnen wird zunächst als Einführung ein allgemeiner Überblick über Flächennutzungsplanung und deren Zusammenspiel mit übergeordneten Planungsebenen im System der Bauleitplanung gegeben. Danach folgen die spezifischen Wipperfürther Daten zu Einwohnerstruktur, Wohnungswesen und dem Wohn- und Mischbauflächenbedarf bis 2020.

3. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSEBENEN

Das Baugesetzbuch geht von einem umfassenden Gestaltungsanspruch der Bauleitplanung auf kommunaler Ebene aus, der in der Vorbereitung und Lenkung der Nutzung aller Flächen des gesamten Stadtgebietes liegt. Trotzdem ist die Stadt Wipperfürth bei dieser Aufgabe nicht völlig frei und muss überörtliche Planungsvorgaben beachten und berücksichtigen.

Hierbei gibt es in der Hierarchie der Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis herunter zur einzelnen Fachplanung Vorgaben, die den Planungsspielraum definieren und die Planungshoheit einschränken (s. Abb. „Planungsebenen“, unten, sowie „Überörtliche Planungsvorgaben“, nächste Seite).

Der Auszug aus dem aktuellen **Landesentwicklungsplan** und dem **Gebietsentwicklungsplan** des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Köln enthält für Wipperfürth Aussagen wie zentralörtliche Bedeutung, Lage zu überörtlichen Entwicklungsachsen, Lage und Bestimmung der Siedlungsbereiche, Freiraumfunktionen, überörtliche Verkehrs- und Leitungstrassen und Schutzbereiche. Diese Vorgaben sind für die Stadtentwicklung von Wipperfürth rahmensetzende Bestimmungsgrößen, bei deren Zustandekommen die Stadt beteiligt wurde und die nun als Vorgaben in den Flächennutzungsplan einfließen. Sie unterliegen im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung durch die Stadt Wipperfürth.

15.03.2005
Aufstellungs-
beschluss
für den FNP

horizontale
und vertikale
Abstimmung
mit allen
Planungsebenen

| Planungsebene | Rechtsgrundlage | Aufgabe | Instrumente |
|---|---|--|--|
| Bund Raumordnung | Raumordnungsgesetz (ROG) | Räumliche Entwicklung des Bundesgebietes | Raumordnungspolitischer Orientierungs- und Handlungsrahmen |
| Land Landesplanung Land – Regierungsbezirk Regionalplanung | Landesplanungsgesetz (LPIG) Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm/ LEPro) | Räumliche Entwicklung des Landes Festlegung regionaler Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in ihnen. | Landesentwicklungsplan (LEP NRW) Gebietsentwicklungspläne (GEP) |
| Kommune Bauleitplanung | Baugesetzbuch (BauGB) | Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Kommune mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung | Flächennutzungsplan Bebauungspläne |
| Öffentliche Planungsträger Fachplanung | Fachgesetze (z. B. Allgemeines Eisenbahngesetz, Bundesfernstraßengesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landeswassergesetz) | Raumbedeutsame Planungen für die jeweiligen Fachbereiche (z. B. überörtliche Verkehrsinfrastruktur, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung) | Fachpläne des jeweiligen Fachbereichs |

Abbildung 2: Planungsebenen

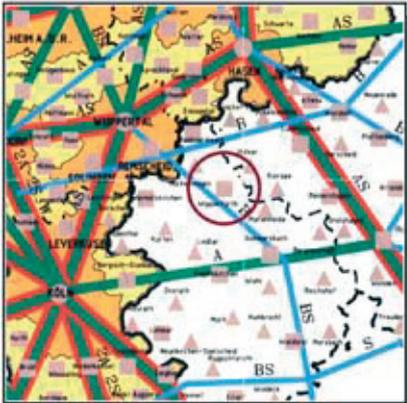
Quelle: Eigene Darstellung

Die Beteiligung der Öffentlichen Planungsträger für Fachplanungen (TÖB) im Verfahren zur Erstellung des Flächennutzungsplans führt für deren Planungen zu einer Bindung an diesen Plan, soweit nicht unabsehbare Entwicklungen Änderungen erfordern.

Stand: November 2005

Ausschnitt Landesentwicklungsplan
LEP NRW Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995

Teil A: Raum- und Siedlungsstruktur



Aussagen zu Wipperfürth:
Wipperfürth ist als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur an einer überregionalen Achse (Entwicklungslinie mit Bundesstraße) von Wuppertal (B 51) über Wipperfürth (B 237) nach Gummersbach (B 256).

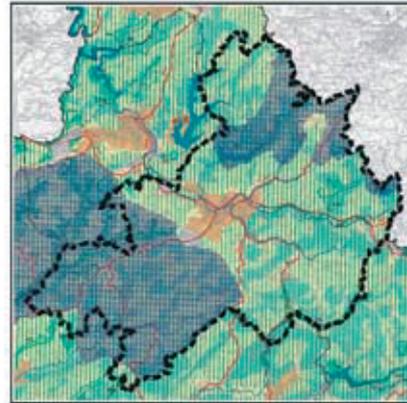
Ausschnitt Landesentwicklungsplan
LEP NRW Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995

Teil B: Natürliche Lebensgrundlagen



Aussagen zu Wipperfürth:
Die Gemeinde ist zwei Stadtgebietsteilen im Stadtgebiet Wipperfürth: Die Stadtnähe und südlich davon Klingesee.
Das übrige Stadtgebiet ist als Freiraum mit Waldflächen dargestellt.
Das nordöstliche Stadtgebiet sowie überwiegend Teile des südwestlichen und südlichen Stadtgebietes sind als Einzugsgebiete von Talpässen für die Trinkwassererzeugung dargestellt (Heyetsperra, Schewinger Talperra, Kerpeltalpaere im Nord-Osten; Große Ohrentalpaere im Südwesten).
Gebiete für den Schutz der Natur sind:
- entlang der Wupper einschließlich Bereich südlich von Wipperfürth;
- die Heyetsperra einschließlich ihrer Uferbereiche sowie
- entlang der Lindlarer Talpaere im Bereich der südlichen Stadtgrenze.
Das Gebiet für den Schutz der Natur „Ohrentalpaere“ zieht sich entlang der westlichen Stadtgrenze von Süden bis nach Himmern.

Ausschnitt Gebietsentwicklungsplan
Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, 2001



Aussagen zu Wipperfürth:
Beschreibung des Planungsfalles (weiteres im Kapitel GEP):
Allgemeiner Siedlungsrahmen (ASB): Innenstadt Wipperfürth, Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (IGB): Klingesee und Himmern.
Der Freiraum gliedert sich in etwa zwei Drittel Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und ca. ein Drittel Waldbereiche.
Freiraumfunktionen:
1. Der nahezu gesamte Freiraum des Stadtgebietes ist zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt (Lernräume Kleintalpaere im Nordosten).
2. Das nordöstliche Stadtgebiet sowie überwiegend Teile des südwestlichen und südlichen Stadtgebietes sind als Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt (Heyetsperra, Schewinger Talperra, Kerpeltalpaere im Nord-Osten; Große Ohrentalpaere im Südwesten).
3. Flächen für den Schutz der Natur sind mit Nummern versehen im Planfeld dargestellt (vgl. hierzu Kapitel GEP).
Weiterhin sind die Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (B 237, B 256, B 506, L 129, L 284, L 286, L 302) sowie eine derzeit stillgelegte Eisenbahnstrecke zu Trassenzeichnung dargestellt.

Planungssoftware MWM – Auf der Höhe 128 – 52068 Aachen – Telefon: 0241/500074 o. 500075 – Fax: 0241/513525 – E-mail: zimmet@online.de

Abbildung 3: Überörtliche Planungsvorgaben verkleinert DIN A3 im Anhang

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Köln legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Planbereichs fest und enthält alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen für das Plangebiet. Er ist damit eine verbindliche Vorgabe für die Anpassung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses.

GEP legt Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest

Der GEP kann jederzeit teilweise oder insgesamt geändert werden. Der Plan sollte somit nicht als statischer Plan, sondern als Prozess verstanden werden, der gewünschte Entwicklungen fördern und sich verändernden Umständen ggf. anpassen kann.

Er besteht aus den textlichen Darstellungen, den Erläuterungen einschließlich ergänzender Karten und der zeichnerischen Darstellung (s. vorige Seite).

Wesentlich für die kommunale Bauleitplanung ist dabei die Ausweisung der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) im Stadtgebiet:

In den Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sollen Wohnnutzungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit untereinander auf kurzem Weg erreichbar sind. In Wipperfürth erstreckt sich der Allgemeine Siedlungsbereich auf das Innenstadtgebiet.

Gewerbliche und industrielle Nutzungen hingegen sind auf die GIB zu konzentrieren. Diese dienen gem. GEP der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher Gewerbe- oder Industriebetriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können.

Neben textlich oder zeichnerisch dargestellten konkreten Zielen enthält der GEP auch eher abstrakte Ziele für die Entwicklung im Planbereich. Dazu gehört beispielsweise das Ziel der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung von nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Ortschaften allein auf den Bedarf der dort ansässigen Bevölkerung. Umgekehrt heißt das, Entwicklungen sind auf im GEP dargestellte Siedlungsbereiche zu konzentrieren, um Zersiedlungen vorzubeugen.

Zur generellen Entwicklung des Freiraumes im Stadtgebiet enthält der Textteil des GEP folgende konkrete Ziele:

Oberflächengewässer, Hochwasserschutz:

- Die zeichnerisch als **Oberflächengewässer dargestellten Talsperren** sind entsprechend der im GEP angegebenen wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung zu sichern und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

In Wipperfürth sind die folgenden Talsperren mit ihrer Zweckbestimmung dargestellt:

- Kerspetalsperre und die Neyetalsperre zur Trinkwasserentnahme
- Schevelinger Talsperre zur Trinkwasserentnahme und zur Niedrigwasseraufhöhung
- Bevertalsperre zum Hochwasserschutz und zur Niedrigwasseraufhöhung
- Große Dhünntalsperre (Gem. Kürten) zum Hochwasserschutz, zur Trinkwasserentnahme und zur Niedrigwasseraufhöhung

Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen (BGG)

- Weiterhin sind
 - die Große Dhünntalsperre (Gem. Kürten) und die Sülzüberleitung (T 1.3) sowie
 - die Kerspetalsperre (T.1.7)

festgesetzte Schutzgebiete für Grundwasser und Trinkwassertalsperren. Sie sind als **Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen (BGG)** auf der Basis von Schutzgebieten für Talsperren dargestellt. Planungsziel ist, diese Bereiche auf Dauer vor allen Nutzungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) und damit ihrer Nutzbarkeit für die öffentliche Wasserversorgung führen können. Bei Nutzungskonflikten ist den Erfordernissen des Gewässerschutzes Vorrang einzuräumen. Diese Schutzgebiete sind vor störender anderweitiger Inanspruchnahme zu schützen und von solchen Nutzungen freizuhalten, die dem Planungsziel entgegenstehen.

Die Neyetalsperre (T 1.6) ist ein **geplantes Schutzgebiet für Grundwasser und Trinkwassertalsperren**. Dieses Schutzgebiet soll vor störender anderweitiger Inanspruchnahme geschützt und von solchen Nutzungen freigehalten werden, die dem Planungsziel entgegenstehen.

Bereiche für den Schutz der Natur (BSN)

- Die andauernde und wachsende Gefährdung schutzwürdiger Lebensräume und Objekte sowie ihr ständiger Rückgang, wie er durch die Rote Liste für Pflanzen- und Tierarten und deren Biotope dokumentiert ist, zieht die allgemein anerkannte Notwendigkeit nach sich, noch vorhandene Restbestände zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Wesentliche Planungsziele in den Bereichen zum Schutz der Natur (BSN) sind:

Ziel 1:

- Biologisch besonders wertvolle Biotope mit ihren Pflanzen- und Tiergesellschaften sowie
- Standorte, die aufgrund ihrer vorhandenen Substanz und günstiger übriger Gegebenheiten die Entstehung von hochwertigen Biotopen erwarten lassen, sind zu erhalten, zu sichern und erforderlichenfalls zu entwickeln.

Ziel 2:

- Über Achsen und Korridore sollen die BSN unter Beachtung der Belange der jeweiligen Flächennutzungen soweit möglich zu einem Biotopverbund miteinander verknüpft werden.

In Wipperfürth gelten für die benannten BSN folgende Ziele:

| Ziel | Nr. in GE-Pzeichnung | Name des BSN | Ziel |
|------|----------------------|---|---|
| 28 | 983 | Oberes Dhünntal und Nebentäler | Erhaltung, Schutz und Pflege des Gewässersystems der Großen Dhünn, des Purder Baches und der Nebenbäche mit den regionstypischen Bachauen mit Auwaldresten, Feuchtwiesen, Siefen- und Quellbereichen |
| 29 | 986 | Neyetalsperre mit Laubwaldkomplex Loher Heide“ | Schutz und Pflege der sehr gut entwickelten Laub-Mischwaldkomplexe mit hoher struktureller Vielfalt ebenso wie der Wasser- und Uferflächen und die Siefen- und Quell-Lebensräume. Die nicht mehr naturnahen Gewässerabschnitte sind entsprechend zu entwickeln und zu sichern. |
| 94 | 2228 | Ibachtal | Erhaltung und Pflege der hohen strukturellen Vielfalt (Steinbruch, Nassbereiche, Sumpffläche, Magerweiden u.a.) und der hohen Artenvielfalt. Die strukturelle Vielfalt lässt ein hohes Entwicklungspotenzial erwarten. |
| 95 | 2229 | Stauweiher Leiersmühle und Wipper-Talung zwischen Marienheide und Wipperfürth - 2 Teile - | Schutz und Pflege des naturnahen Stauweihers mit Gewässer-Verlandungsbiotopkomplexen und des feuchten Grünlandtales in seinen verschiedensten Ausprägungen mit ornithologischem Wert, hohem Entwicklungspotential und hoher struktureller Vielfalt. |
| 96 | 2230 | Siefen mit angrenzendem Laubwald östlich Elbertzhagen | Schutz und Pflege der naturnahen Grünlandsiefen mit Feucht- und Nasswiesen wie auch der naturnahen Waldbestände. |
| 97 | 2231 | Hangmoor bei Kupferberg | Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung und Sicherung der verschiedenen Moorbiotope sowie des Birkenbruchwaldes |
| 98 | 2232 | Mausbach und Hagersiefen | Schutz und Pflege der Magerweiden, Nasswiesen, Quellbereiche und naturnahen Waldsiefen in ihrer hohen strukturellen Vielfalt |
| 99 | 2233 | Talung des Berrenbeck-Siefens (Schevelinger Siefen) | Schutz und Pflege der gut entwickelten bzw. entwicklungs-fähigen, artenreichen Pflanzengesellschaften |
| 126 | 2294 | Talung der Lindlarer Sülz zwischen Eiringhausen und Niederkehmerich | Erhaltung und Entwicklung des Auenabschnittes mit naturnahem Fließgewässer, Ufergehölzsaum, Feuchtgrünland, Großseggenried und Magerweiden. Ausgebaute Gewässerabschnitte sollen renaturiert werden |
| 149 | 3048 | Wupper bei Hämmern | Erhaltung, Schutz und Entwicklung der verschiedenen Lebensräume, wie der naturnahe Wupperabschnitt, der naturnahe Erlen-Pappel-Auwald, die charakteristischen Pflanzengesellschaften der Weichholzaue sowie die Feuchtwiesen mit Hochstaudenflora in ihrer strukturellen Vielfalt |

Quelle: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, 2001

Diese textlichen Ziele des GEP werden mit ihrer Darstellung und der konkreten Formulierung zu verbindlichen Zielen für die Flächennutzungsplanung.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IM SYSTEM DER BAULEITPLANUNG

4.1 Planungshoheit

Das Recht der Gemeinde, als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechtes, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Stadtgebiet durch den Einsatz des Instrumentariums des allgemeinen und besonderen Städtebaurechtes zu steuern, wird als **Planungshoheit** bezeichnet. Sie fußt auf Art. 28 des Grundgesetzes als garantiertes Selbstverwaltungsrecht der Stadt.

Die Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Stadtgebiet erfolgt vor allem durch die Instrumente der zweistufigen Bauleitplanung.

Im **Flächennutzungsplan** als vorbereitendem Bauleitplan ist für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der künftigen Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB).

Für einen abgegrenzten Teil des Stadtgebietes werden im **Bebauungsplan** als verbindlichem Bauleitplan die Art und das Maß der Bodennutzung in rechtsverbindlicher Form festgelegt (§ 9 BauGB). Dabei ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB, s. Abbildung „Was ist ein FNP“).

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG – Bau) vom 24. Juni 2004 werden den Begründungen zu den jeweiligen Plänen die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem gesonderten **Umweltbericht** beigefügt.

Die Stadt Wipperfürth kann ihre Planungshoheit bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes nicht uneingeschränkt wahrnehmen, sondern muss sich in verschiedene Planungsebenen und Vorgaben anderer Planungsträger einfügen. Hierbei setzen Raumordnung und Landesplanung mit den Aussagen der Landes- und Gebietsentwicklungspläne den Entwicklungsrahmen fest, während die Planungsvorgaben anderer Planungsträger nachrichtlich zu übernehmen sind (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzzone, klassifiziertes Straßennetz etc., s. Abb. 3 „Überörtliche Planungsvorgaben“).

4.2 Wirksamkeit des FNP

Der Flächennutzungsplan besitzt grundsätzlich keine unmittelbare **Außenwirkung**, da er nicht als Satzung und damit nicht als Rechtsnorm beschlossen wird. Er ist daher für die Bürger nicht direkt verbindlich und damit von diesen auch nicht anfechtbar. Eine direkte Außenwirkung kommt dem Flächennutzungsplan nur im Außenbereich zu, wo ein sonstiges, d.h. ein nicht privilegiertes Vorhaben unzulässig ist, wenn es den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, etwa einer ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzfläche, widerspricht oder wenn für dieses Vorhaben an anderer Stelle eine Flächenausweisung getroffen wurde (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB).

Gegen eine solche Entscheidung kann natürlich auf dem Rechtsweg vorgegangen werden. Damit wird der Flächennutzungsplan hier inzident einer Rechtskontrolle unterworfen.

Für die Stadt entfaltet der Flächennutzungsplan eine **Innenwirkung**; sie muss die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (sogenanntes „Entwicklungsgebot“, § 8 Abs. 2 BauGB) und ist bei der Aufstellung an dessen Darstellungen gebunden, es sei denn, die Gemeinde ist so klein, dass ein Flächennutzungsplan

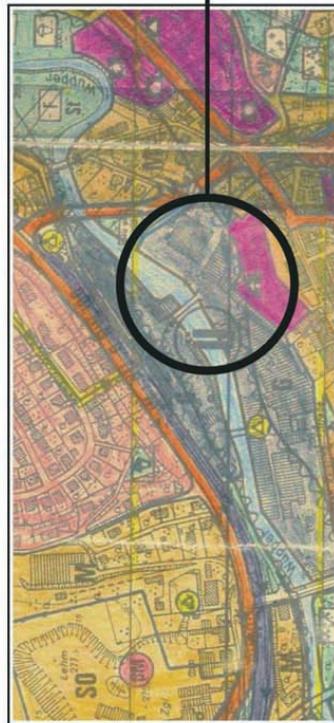
FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan

Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan

FNP ist keine Rechtsnorm – nur interne Bindungswirkung

entbehrlich ist und der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Sind Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt, besteht für diese keine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht durch die Bezirksregierung mehr. Diese Tatsache verdeutlicht den Wert eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für die Stadt Wipperfürth.

Was ist ein Flächennutzungsplan (FNP)?



Der Flächennutzungsplan soll vorausschauend für etwa 15 bis 20 Jahre die Marschrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt steuern und dann wieder neu gefasst werden, damit auch veränderte Bedingungen und Ziele berücksichtigt werden können.

Wenn kurzfristig andere Planungsziele verfolgt werden, muss der gültige Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert werden.

Im Flächennutzungsplan wird durch Farben, Schraffuren und Zeichen dargestellt, welchen Zwecken die Flächen dienen sollen, also z.B.:

- der Wohnnutzung
- der Gewerbe- oder Industrienutzung
- für Grünflächen wie Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Sport- und Spielflächen
- für Versorgungseinrichtungen wie Wasserwerke und Mülldeponien
- für die Land- und Forstwirtschaft und noch vieles andere.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar.

Welche Wirkung hat der Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan wird vom Rat der Gemeinde beschlossen und ist nach seiner Genehmigung durch die Bezirksregierung für alle Behörden bindend. Für die Bürger ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Rechte und Pflichten.

Da er jedoch die Grundlage für die Bebauungspläne der Stadt ist, sollen sich alle um seine Neuaufstellung oder Änderungen kümmern, damit wichtige Vorentscheidungen nicht ohne breite Bürgerbeteiligung fallen!

Quelle: Planungsgruppe MWM, Planausschnitte: FNP Wipperfürth und B-Plan Nr. 73 "Radium-Ost"

Was ist ein Bebauungsplan?



Von den Planungen der Stadt betrifft der Bebauungsplan jeden Bürger direkt:

- er bestimmt, was, wo, in welchem Umfang und in welcher Weise gebaut werden darf, und zwar parzellenscharf
- er bestimmt genau, wo Straßen verlaufen, wo Grünflächen, Spielplätze und Einkaufsbereiche liegen
- er entscheidet, wo Industrie und Gewerbe angesiedelt werden darf; dadurch beeinflusst er die Qualität unserer Umwelt.

Die vielen Bestimmungen des Bebauungsplanes, der Planer sagt 'Festsetzungen', sind notwendig, um eine möglichst gerechte Abwägung zwischen allen öffentlichen und privaten Interessen zu gewährleisten.

Um zu einer Lösung zu kommen, die diesem Anspruch gerecht wird, ist es unumgänglich, die Bürger frühzeitig und umfassend an der Planung zu beteiligen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch (BauGB) genau festgelegt.

Über die Bauleitpläne entscheidet der Rat der Stadt, die Bürger können jedoch zweimal direkt Einfluss nehmen.

Welche Wirkung hat der Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan wird vom Rat der Stadt beschlossen und danach der Bezirksregierung angezeigt. Er ist dann ein bindendes Gesetz für alle Bürger, Behörden, Ämter und Institutionen. Nach den in ihm getroffenen Festsetzungen wird zukünftig entschieden, was in einem Gebiet zulässig ist.

Abbildung 4: Bebauungsplan - Flächennutzungsplan

Hieraus wird klar, dass der FNP selbst keine unmittelbaren Baurechte schafft, d.h. Außen- oder Innenbereiche festlegt, sondern eine Stadtentwicklungsvorgabe liefert und Orientierungsrahmen ist für die eigentlichen Baurecht-schaffenden Planverfahren „Bebauungsplan“ oder „Satzung“.

Bei der Kardinalfrage „Zulässigkeit von Bauvorhaben“ (Baurecht) spielen stets die Begriffe „unbeplanter Innenbereich“, „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, „Außenbereich“, „Innenbereich“ eine ausschlaggebende Rolle. Damit die Diskussion hierzu nicht nur unter Planungsfachleuten geführt wird, folgen einige Begriffserläuterungen zur Erleichterung der zukünftigen Ausschussberatungen zum FNP.

Innenbereich (§ 34 BauGB)

Der Innenbereich ist gesetzlich nicht definiert. Nach dem Umkehrschluss zur Definition des Außenbereiches gehören zum Innenbereich die Grundstücksflächen, die **im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes** im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB oder innerhalb eines **im Zusammenhang** bebauten Bezirkes nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen.

Der räumliche Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes fällt nur dann unter den Innenbereich, wenn aufgrund der vorhandenen Bebauung ein **im Zusammenhang bebauter Ortsteil** vorliegt. Einfache Bebauungspläne können nämlich auch für den Außenbereich nach § 35 aufgestellt werden.

Jeder Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses **Gewicht** besitzt und Ausdruck einer **organischen Siedlungsstruktur** ist, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil bezeichnet (BVerwG, Urt. vom 17.02.1984 - IV C 55.81, BRS 42, Nr. 94). Es muss also ein **Bebauungszusammenhang** vorhanden sein, der trotz eventueller Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Ausreichendes Gewicht liegt nach der Rechtsprechung ab 10, sicher ab 18 Gebäuden und / oder entsprechender Infrastrukturausstattung vor.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Zum Außenbereich gehören Grundstücke, die nicht dem **Innenbereich** zugeordnet werden können, also weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, noch innerhalb eines im **Zusammenhang bebauten Bezirkes** nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen.

So stellt eine in die freie Landschaft von der Ortschaft abgerückte Streubebauung, die als Splittersiedlung bezeichnet wird, keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, da die organische Siedlungsstruktur fehlt. Hier handelt es sich im Regelfall um eine zufällige Ansammlung mehrerer, z.B. landwirtschaftlicher Gebäude oder solche aus der Nachkriegszeit, in der aufgrund von Wohnungsnot vereinzelt Wohngebäude im sog. **Außenbereich** zugelassen wurden. In der Regel führt die Verfestigung oder Erweiterung einer solchen Splittersiedlung zu städtebaulichen Missständen und zu einer weiteren Zersiedlung der freien Landschaft und ist deshalb nicht zulässig (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Da jedoch die Siedlungsstruktur der Stadt Wipperfürth durch kleinere Ortschaften, Weiler, Splittersiedlungen oder die Ansammlung von einzelnen Gehöften geprägt ist, wurden nach einer vorangehenden Untersuchung im Jahr 2001¹ für einige geeignete Ansiedlungen **Außenbereichssatzungen** nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine geordnete städtebau-

liche Entwicklung zulassen. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist, dass in eher nicht landwirtschaftlich geprägten und bebauten Bereichen die Entstehung von Wohngebäuden und kleineren gewerblichen Vorhaben trotz der Lage im Außenbereich möglich ist, wenn dem keine anderen Regelungen entgegenstehen (§ 35 (6) BauGB).

Die Abgrenzung des Außenbereiches zum räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bereitet keine Schwierigkeiten, da dieser seine Grenzen festlegt (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Dagegen ist die Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Bezirkes nach § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich häufig mit Schwierigkeiten verbunden. Die genaue Ermittlung der Grenzlinie ist jedoch schon deshalb von Bedeutung, da ein Innenbereichsgrundstück grundsätzlich Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück dagegen nicht.

Der Bebauungszusammenhang endet bzw. der Außenbereich beginnt unabhängig von den Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur **zusammenhängenden Bebauung** gehört (BVerwG Urteil vom 29.11.1974 - IV C 10.73, BRS 28 Nr. 28).

Ausnahmsweise gehören solche Grundstücke noch zum Innenbereich, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhanges liegen, aber von freier Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis, etwa eine Straße, einen Fluss oder eine Eisenbahn, getrennt sind. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Freifläche nur einige wenige Grundstücke von der Größe einer Baulücke umfasst (BVerwG Ur. vom 26.05.1978 - IV C 9.77, BRS 33 Nr. 36).

Innenbereichsatzungen (§ 34 (4) BauGB)

Nicht nur im Innenbereich und im Bereich qualifizierter Bebauungspläne, sondern auch in Satzungsbereichen sind Baurechte herstellbar (§ 34 (4) BauGB).

Satzungstypen

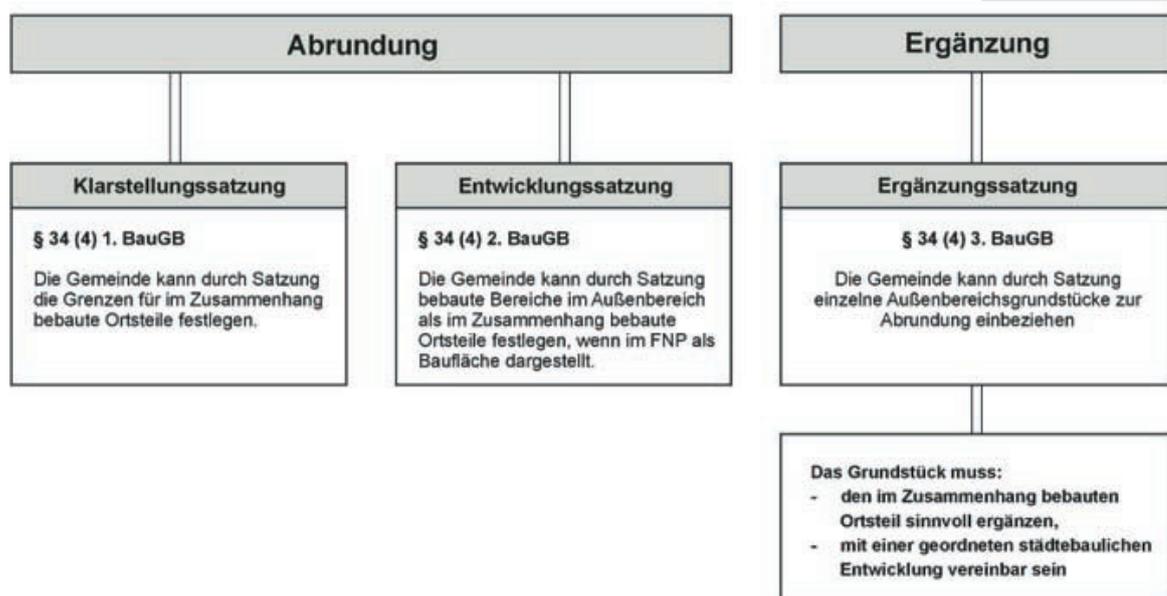


Abbildung 5: Satzungstypen

Quelle: Eigene Darstellung

Verfahrensschritte

Vom Aufstellungsbeschluss bis zur Rechtskraft durchläuft der Flächennutzungsplan 23 Verfahrensschritte, die Fachplanungs-, Beschluss-, Beteiligungs- oder Genehmigungscharakter haben. In Wipperfürth ist das förmliche Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss am 15.03.2005 begonnen worden (s. Abb. Verfahren FNP).
So entsteht der Flächennutzungsplan:

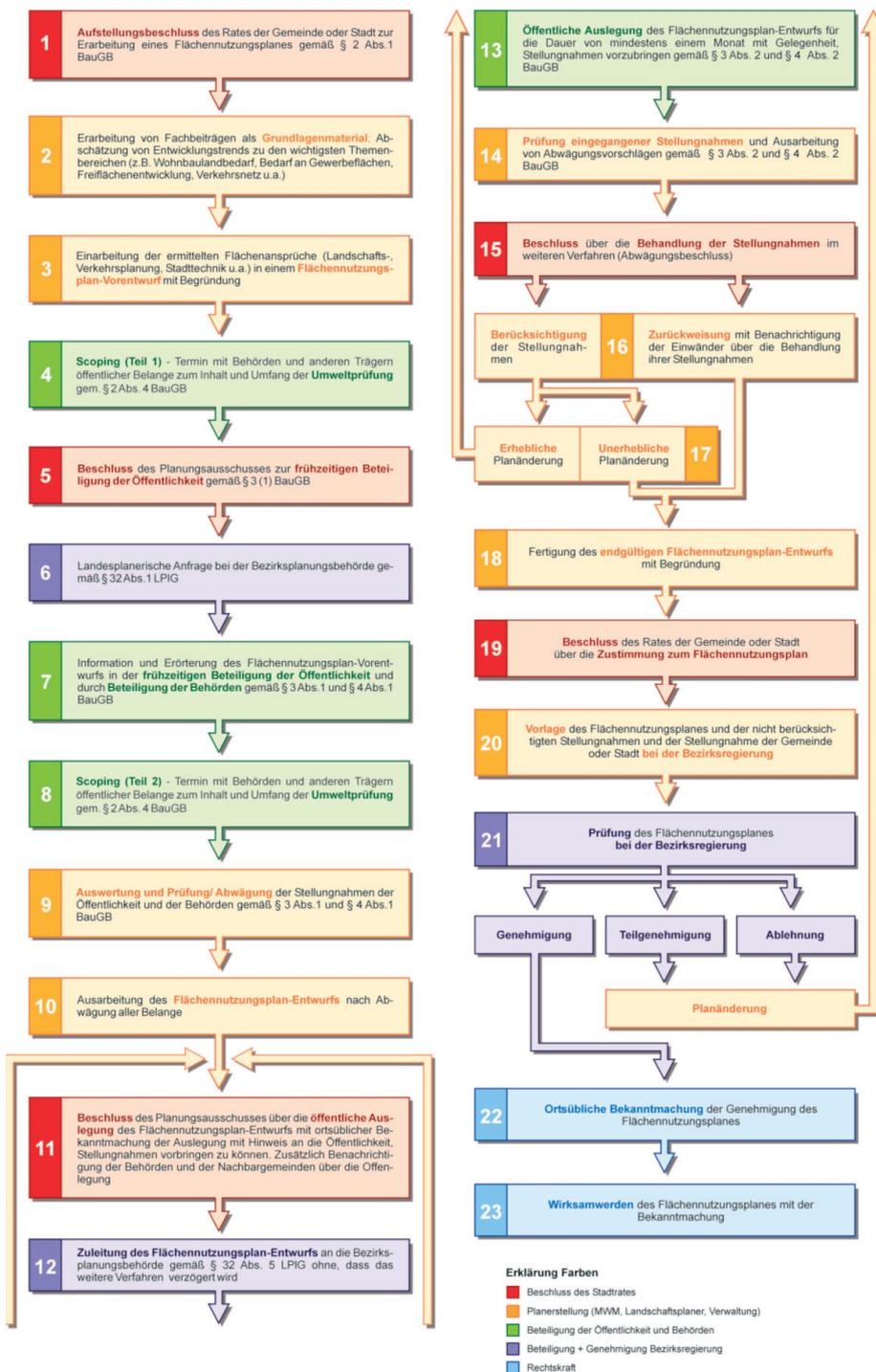


Abbildung 6: Verfahrensschritte

Quelle: Eigene Darstellung

5. STATISTISCHE GLIEDERUNG

Zur Abschätzung der Gesamtentwicklungen in der Stadt Wipperfürth sowie zur vorausschauenden Erstellung von Prognosen und der damit verbundenen planerischen Vorsorge sind im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens Planungsdaten unverzichtbar. Die aktuellen Daten allein ermöglichen jedoch noch keine Aussage. Erst die Betrachtung von Vergleichszeiträumen, Zeitspannen und die Übertragung auf eine raumbezogene Aussage lassen Veränderungen im Stadtgebiet und Entwicklungen erkennen. Trendbeschreibungen können auf diese Art für den zukünftigen Wohnbauland- und Gewerbeflächenbedarf ermittelt werden. Hierzu werden Daten z.B. aus der Einwohner-, Beschäftigtenstruktur sowie aus den Flächendaten gewonnen.

Um die erfassten Daten und städtebaulichen Zusammenhänge in ihrer räumlichen Auswirkung darstellen zu können, ist die Gliederung der Gesamtstadt erforderlich. Dies ermöglicht gleichzeitig auch die Schaffung einer Grundlage für teilräumliche Betrachtungen.

Zusammen mit der Abteilung 61 Stadt- und Raumplanung der Stadt Wipperfürth wurde **aufbauend auf der statistischen Gliederung der Wahlbezirke** eine Einteilung des Stadtgebietes nach 7 Stadtbezirken vorgenommen und zur Aufbereitung EDV-gerecht mit Kennziffern versehen.

Diese kleinräumige Gliederung erlaubt spezifische Daten gerade auch im Bereich der Kirchdörfer und der Innenstadt über Einwohnerentwicklungen, Kinderzahlen u.ä. zu erfassen und somit Planungsrückschlüsse für folgende Teilräume zu ziehen:

Unterteilung des Stadtgebietes nach statistischen Bezirken

| Nr. | Stadtbezirk |
|-----|---|
| 1 | Innenstadt Wipperfürth mit Hämmern und Umgebung |
| 2 | Egen mit Umgebung |
| 3 | Kreuzberg mit Kupferberg und Umgebung |
| 4 | Ohl/ Klaswipper mit Umgebung |
| 5 | Agathaberg mit Dohrgaul und Umgebung |
| 6 | Thier mit Umgebung |
| 7 | Wipperfeld mit Umgebung |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Wipperfürth

statistische
Gliederung in
7 Bezirke
zur Ermittlung
der Daten

Unterteilung des Stadtgebietes nach statistischen Bezirken



Abbildung 7: Übersichtsplan mit Gliederung nach Stadtbezirken

6. EINWOHNERSTRUKTUR UND EINWOHNERENTWICKLUNG

Datenbasis

Die folgenden Aussagen stützen sich zu großen Teilen auf Angaben des Landesamtes für Daten und Statistik (LDS), des Zweckverbandes Gemeinsame Kommunale Datenverarbeitung Rhein-Sieg/Oberberg (GKD), der Stadt Wipperfürth sowie der Agentur für Arbeit. Die genauen Quellenangaben werden jeweils in den Statistik und Tabellenangaben benannt.

Die Angaben des LDS beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2004 soweit nicht anders vermerkt bzw. auf die Datenerhebung mit Stichtag bis 31.12.2004 soweit nicht anders vermerkt. Dabei erfasst das LDS (mit entsprechender Verspätung) auch solche Zu-/Fort- und Umzüge, die der Bürger rückwirkend zum 28.12.2004 beim Bürgerservice der Stadt erledigt hat, während beim Zweckverband GKD mit dem 31.12.2004 die Erfassung endet. Aus diesem Grund sind leichte Abweichungen bei diesen Statistikdaten vorhanden, die jedoch keine Veränderung der Gesamtaussagen mit sich bringen

Die Daten zur Entwicklung der Einwohnerstruktur in Wipperfürth sind maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung der künftigen Erfordernisse bei der Nutzung der Flächen des Stadtgebietes und stellen die Grundlage zukünftiger Planungserfordernisse dar

6.1 Einwohnerstruktur

Zum Stichtag 31.12.2004 betrug die Bevölkerungszahl 23.695 Einwohner (vgl. Abb. 1). Davon sind ca. 49% männliche und 51% weibliche Bewohner.

Von der Gesamteinwohnerzahl entfallen ca. 55 % auf die Kernstadt und 45 % der Einwohner auf die umliegenden sieben Dörfer.

55% leben in der Kernstadt
45% im Umfeld

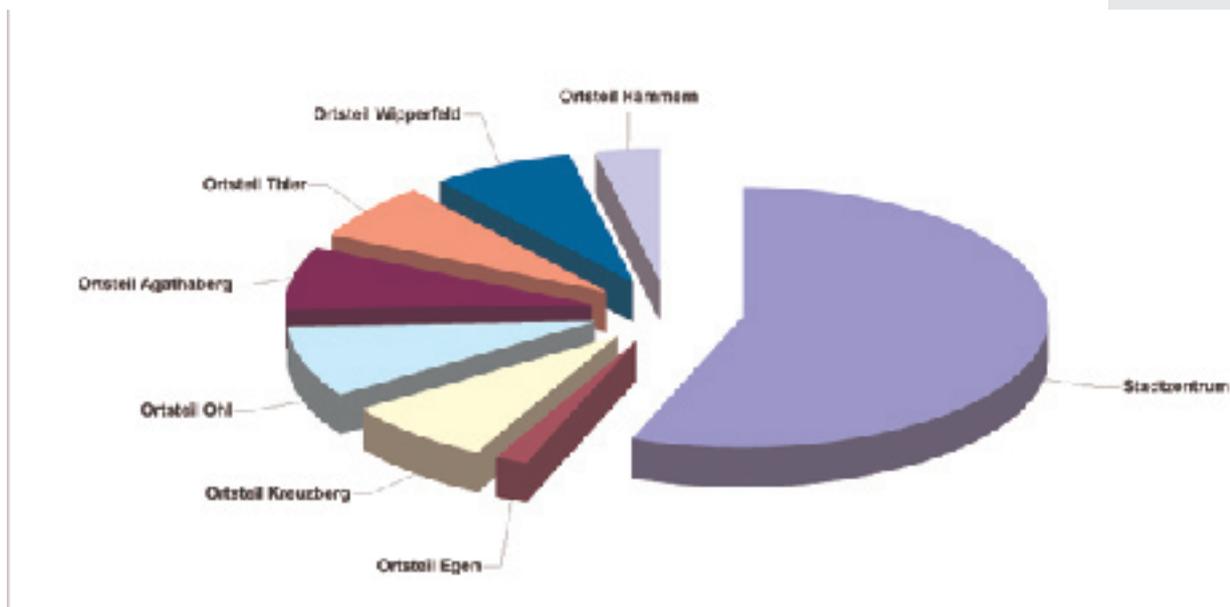


Abbildung 8: Einwohnerstand am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

(Quelle: GKD)

6.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur Wipperfürths entspricht in etwa der Altersstruktur des Oberbergischen Kreises und den bei beiden auftretenden Abweichungen gegenüber dem Landesschnitt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Einwohneranteil in den Altersgruppen der 0-40jährigen deutlich über dem Landes- und teilweise auch Kreisschnitt liegt. Die Altersgruppen ab 50 Jahren sind hingegen geringer in Wipperfürth vertreten als auf Kreis- und Landesebene.

ausgeglichene Altersstruktur Wipperfürth ist jünger als OBK und NRW

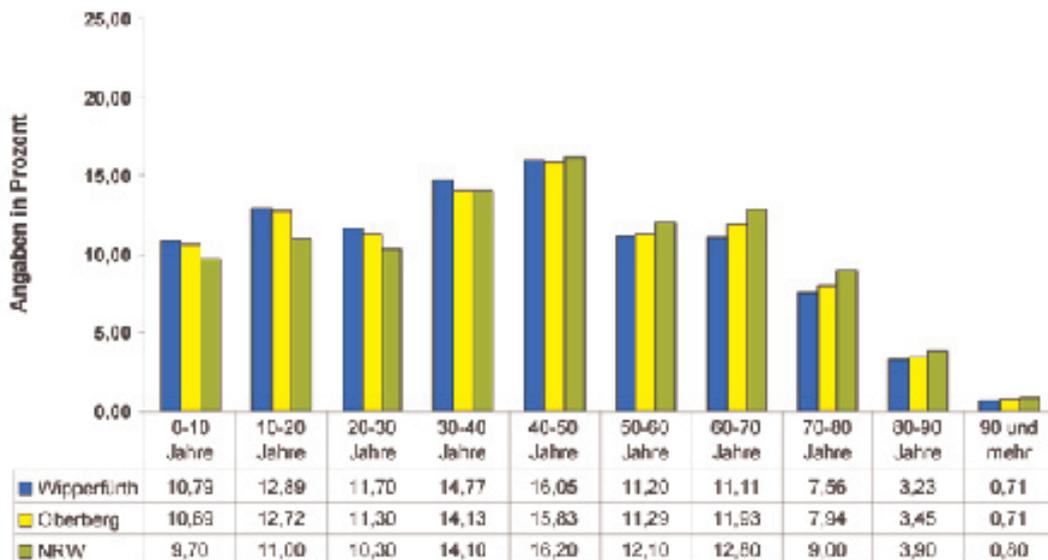


Abbildung 9: Altersstruktur am 31.12.2004

(Quelle: GKD und LDS NRW)

Die Altersstruktur in Wipperfürth stellt sich insgesamt ausgeglichen dar. Bei den Altersgruppen der 0-20jährigen sowie 40-50jährigen ist ein leicht höherer Anteil der männlichen (ca. 51,8% zu 48,2%) gegenüber den weiblichen Einwohnern vorhanden. In der Altersstufe von 60-70 Jahren liegt der Frauenanteil mit 51,3% gegenüber 48,7% leicht über dem männlichen Bewohneranteil. Dieser erhöhte Anteil der weiblichen Bevölkerung nimmt ab der Altersstufe der 70-100jährigen deutlich zu. In Zahlen bedeutet dies von ca. 57% gegenüber 43% (70-80 Jahre) bis zu 86% gegenüber 14% bei den über 90jährigen.

6.3 Ausländeranteil

Der Ausländeranteil liegt im Jahr 2004 bei insgesamt 1.800 Einwohnern. Er ist seit Mitte der 90er Jahre stetig fallend mit einem prozentualen Anteil von 7,6 % in 2004 (1993: 9,72 %) und liegt damit unter dem Schnitt des Oberbergischen Kreise von 8,15% und dem Landesdurchschnitt von 10,7 Prozent (Quelle: LDS). Die am stärksten vertretenen Nationalitätengruppen verglichen mit der Gesamtbevölkerung stammen aus der Türkei und Italien (vgl. Abbildung 10).

sinkende Einwohnerzahlen anderer Nationalitäten

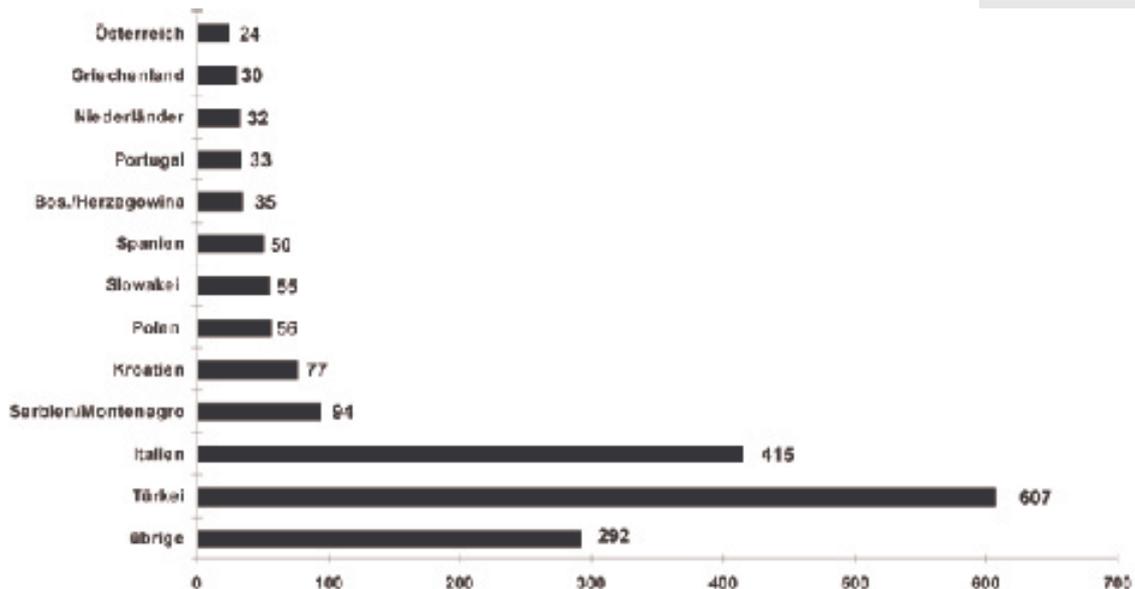


Abbildung 10: Herkunft der am stärksten vertretenen ausländischen Einwohner im Jahr 2004
(Quelle: GKD i.V.m. Amt 34)

6.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Wipperfürth verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Im Jahr 1980 (31.12.1979) betrug die Einwohnerzahl noch ca. 20856 Einwohner². Absolut hat die Bevölkerungszahl der Stadt Wipperfürth zwischen 1995-2004 um 1.286 Einwohner zugenommen (Quelle: LDS). Dies entspricht einem insgesamt Bevölkerungswachstum von 5,82% über die letzten zehn Jahre.

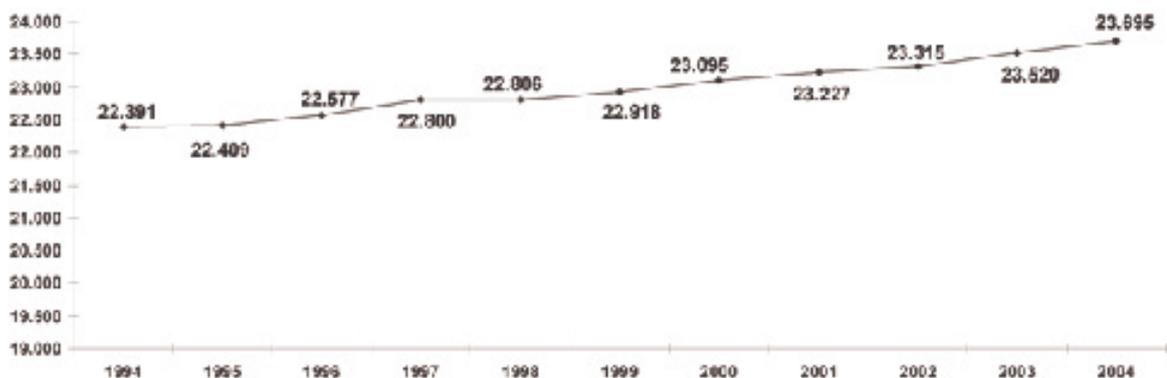


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Wipperfürth 1994 - 2004 (Quelle: LDS)

Nach einem stärkeren Anstieg Ende der 80er/ Anfang der 90er Jahre pendelte sich ein moderates aber stetiges Wachstum ein. Vom 31.12.1994 bis zum 31.12.2004 betrug das jährliche Bevölkerungswachstum zwischen 0,03 % (1998) und 0,99 % (1997). Im Mittel war ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,57 % zu verzeichnen.

Wachstum von 0,57% im Mittel in den letzten 10 Jahren

6.5 Bevölkerungsentwicklung Regionalvergleich

- Oberbergischer Kreis und NRW -

Im Regionalvergleich betrachtet, liegt die Bevölkerungszunahme der Stadt Wipperfürth von 1995-2005 bei 5,82 % und somit mit über einem Prozentpunkt über dem Wachstum des Oberbergischen Kreises von 4,75% und weit über dem Landesdurchschnitt von 1,46% Wachstum für den Zeitraum von 1995 bis 2004 (LDS). Damit liegt das Wachstum Wipperfürths fast ein Viertel über dem Durchschnittswachstum des Oberbergischen Kreises.

Das LDS hat zeitgleich zur positiven Wipperfürther Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2004 erstmals seit fast zwei Jahrzehnten einen Rückgang der Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen um 12.000 Einwohner berechnet. Hierbei konnte das Geburtendefizit in NRW nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden.

Das LDS prognostiziert für den gesamten Oberbergischen Kreis ein Bevölkerungswachstum von 5,5 % bis 2020 (Basisjahr: 2002). Dies bedeutet, dass man - verglichen zum durchschnittlichen Wachstum der Vorjahre – zukünftig von einem Anstieg der Bevölkerungszahl um 0,8 Prozentpunkte gegenüber dem Wert der letzten zehn Jahre ausgeht.

Ausgehend von der momentanen Bevölkerungsentwicklung Wipperfürths mit einem Durchschnittswachstum von 5,82% in den letzten zehn Jahren, könnte die Gemeinde Wipperfürth von dieser Entwicklung profitieren und ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum aufweisen als die umliegenden Gemeinden.

Um eine genaue Aussage über die Grundlage des Wachstums in Wipperfürth treffen zu können, werden im Folgenden die Daten zur natürlichen bzw. wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung untersucht.

starke Bevölkerungszunahme verglichen mit Kreis und Land

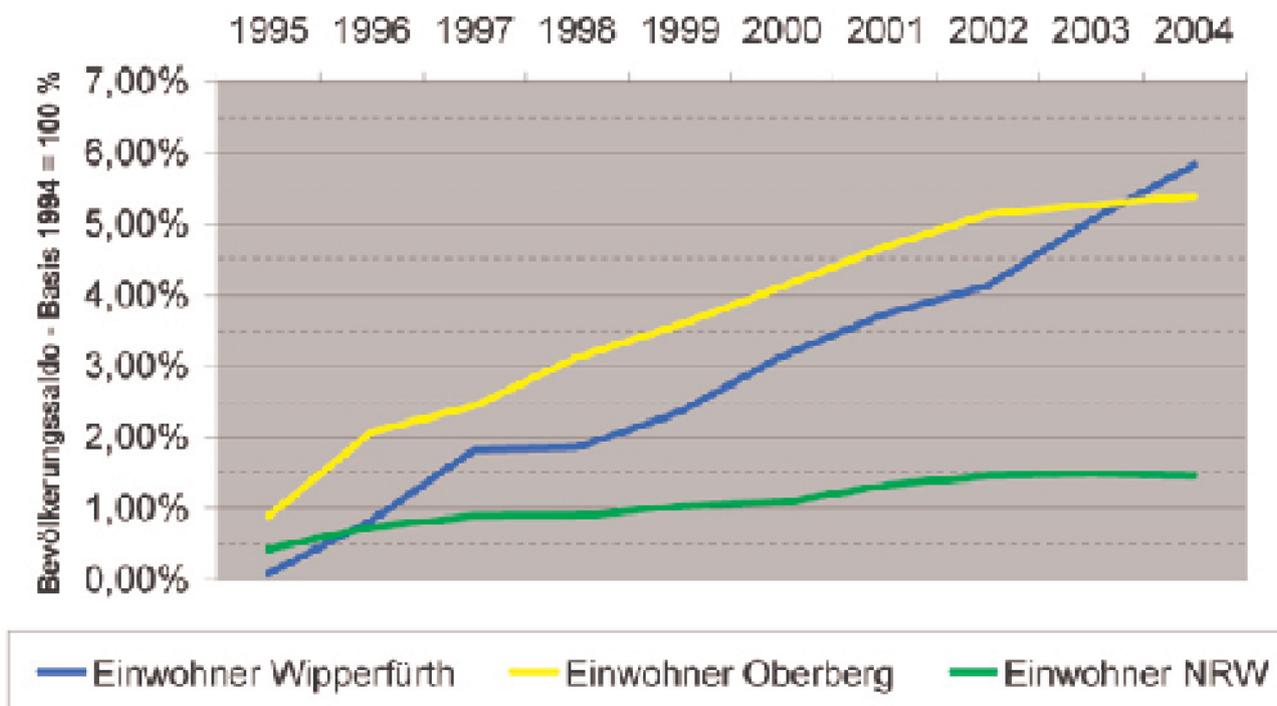


Abbildung 12: Vergleich Bevölkerung Wipperfürth / Oberbergischer Kreis / NRW (Quelle: LDS)

6.6 Natürliche Einwohnerentwicklung

Die natürliche Einwohnerentwicklung wird durch den Vergleich von Geburten zu Sterbefällen als Saldo ermittelt. Hierbei ist zu differenzieren zwischen den Meldungen beim Standesamt, die jede Geburt bzw. jeden Todesfall im Stadtgebiet Wipperfürth erfassen und den Meldungen, bei denen der Wohnsitz der Mutter bzw. der letzte Wohnsitz des Verstorbenen in Wipperfürth lag.

Zum Vergleich werden im Folgenden beide Datengrundlagen betrachtet.

Bei Gesamtbetrachtung der beim Standesamt ermittelten Daten liegt für den Zeitraum der letzten zehn Jahre ein sehr deutlicher Geburtenüberschuss vor. Dies bedeutet, dass der Einwohnerzuwachs in Wipperfürth maßgeblich aus einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert (vgl. Abb. 12).

| Jahr | Alle Geburten und Sterbefälle | | | davon letzter Wohnsitz W ipperfürth | | |
|------|-------------------------------|----------|-------|-------------------------------------|----------|-------|
| | Sterbefälle | Geburten | Saldo | Sterbefälle | Geburten | Saldo |
| 1994 | 315 | 581 | 266 | 203 | 267 | 64 |
| 1995 | 325 | 649 | 324 | 207 | 286 | 79 |
| 1996 | 304 | 606 | 302 | 194 | 248 | 54 |
| 1997 | 330 | 658 | 328 | 194 | 248 | 54 |
| 1998 | 325 | 649 | 324 | 197 | 220 | 23 |
| 1999 | 304 | 606 | 302 | 186 | 223 | 37 |
| 2000 | 266 | 684 | 418 | 159 | 203 | 44 |
| 2001 | 304 | 606 | 302 | 205 | 189 | -16 |
| 2002 | 304 | 645 | 341 | 192 | 199 | 7 |
| 2003 | 322 | 626 | 304 | 198 | 176 | -22 |
| 2004 | 237 | 567 | 330 | 153 | 175 | 22 |

Tabelle 1: Geburten und Sterbefälle von 1994 bis 2004 in Wipperfürth

Tabelle 2: Geburten und Sterbefälle (Wohnsitz in Wipperfürth 1994-2004)

Quelle: Auswertung Statistikhefte

Betrachtet man die isolierten Daten, die sich nur auf das Stadtgebiet Wipperfürth beziehen (s.o.) so ist für den Betrachtungsraum der letzten zehn Jahre im Schnitt weiterhin ein Geburtenüberschuss ablesbar, der allerdings weniger deutlich ausfällt (vgl. Abb. 14). In den Jahren 2001 und 2003 (bei der isolierten Betrachtung nach den o.g. Angaben) gab es einen Sterbeüberschuss.

In absoluten Zahlen sind die Geburten rückläufig wie auch auf Kreis- und Landesebene. Mit dem z.T. sehr deutlichen Geburtenüberschuss ist in Wipperfürth ein gegenläufiger Trend zur Landesentwicklung erkennbar.

Geburtenüberschuss
Ausnahme:
2001/03

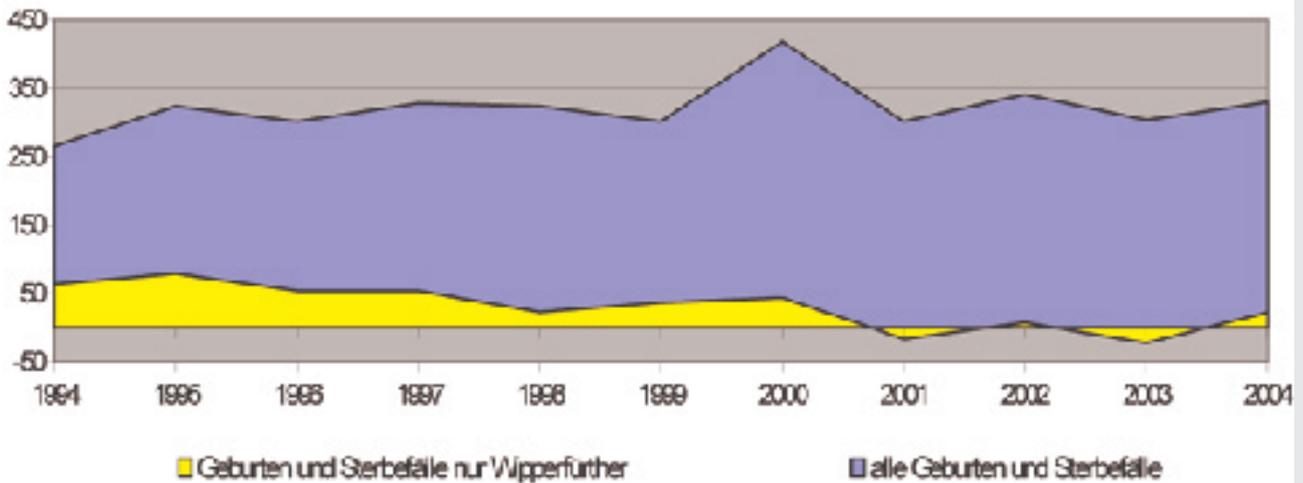


Abbildung 13: Geburten und Sterbefälle in Wipperfürth

(Quelle: Auswertung Statistikhefte)

6.7 Wanderungsbewegung

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge, so zeichnet sich in Wipperfürth kontinuierlich ein Wanderungsgewinn ab mit dem stärksten Anstieg im Jahr 1990 sowie leichten Rückgängen in den Jahren 1995, 1998 und 2002. Ein Bezug von Wanderungsgewinnen und den Zuweisungszahlen von Aussiedlern und Spätaussiedlern lässt sich nicht erkennen. Zuweisungen haben also keinen maßgeblichen Einfluss auf die Wanderungsgewinne genommen.

Neben einem weitgehenden Geburtenüberschuss liegt somit in Wipperfürth auch ein beachtliches positives Wanderungssaldo vor.

Insgesamt zeugen die positiven Salden bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungszahlen von einer hohen Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt Wipperfürth.

Bei den drei direkt angrenzenden Gemeinden Hückeswagen, Lindlar und Marienheide kann man feststellen, dass die Hauptwanderbewegungen mit Hückeswagen bestehen. Hierbei haben vor allem die Zuzüge aus Hückeswagen deutlich gegenüber den Fortzügen seit 2002 zugenommen.

Wanderungsgewinne aus Zuzügen

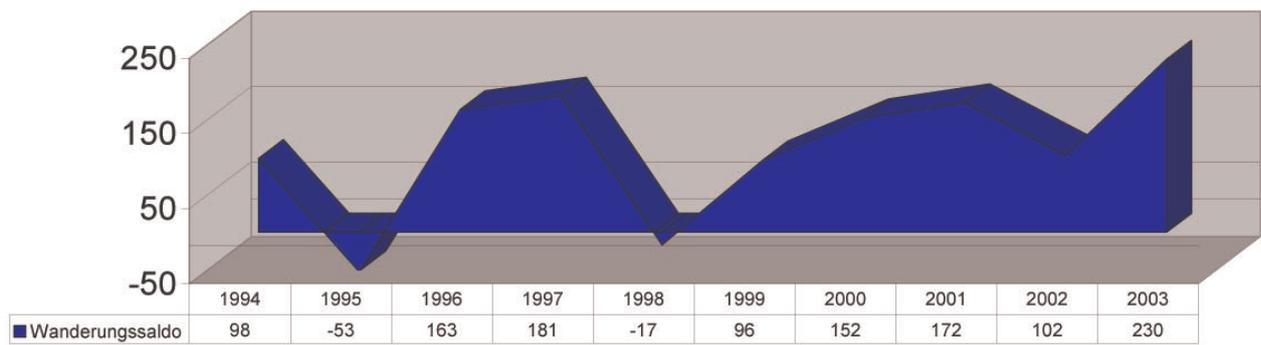


Abbildung 14: Entwicklung d. wanderungsbedingten Bevölkerungsbewegung (Quelle: LDS)

6.8 Einwohnerverteilung

Bei der Einwohnerverteilung bildet sich eine Struktur ab mit Hauptsiedlungs- und Versorgungsschwerpunkt im Bereich der Innenstadt und Wohnschwerpunkten in den umliegenden Stadtbezirken.

Im Jahr 1995 stellte sich die Bevölkerungsverteilung in Wipperfürth noch folgendermaßen dar:

Innenstadt: ca. 12.000 Einwohner (54,55%), Dörfer: ca. 6.000 Einwohner, Außenbereich: ca. 4.000 Einwohner

Im Jahr 2004 sind folgende Bevölkerungsverteilungen ablesbar:

Innenstadt: 13.100 Einwohner (d.h. 55,79% der Einwohner Wipperfürths), Dörfer: ca. 5.600 Einwohner, Außenbereich: ca. 4.700 Einwohner

Vergleicht man die Bevölkerungszunahme der Innenstadt zu Dörfern und Außenbereichen, so zeigt sich, dass die Kirchdörfer prozentual Einwohner verloren haben (Kirchdörfer -6,67%) während der Außenbereich die deutlichsten Einwohnerzuwächse aufzeigt (+17,5%) Die Innenstadt hat im Verhältnis nur 9,17% an Bevölkerungszunahme zu verzeichnen.

Wohnschwerpunkt ist die Innenstadt mit 54,55%

Prozentual hat der Außenbereich die meisten Zuwächse

| Stadtbezirk | weiblich | männlich |
|-----------------------|----------|----------|
| Innenstadt | | |
| Kern | 6.380 | 5.934 |
| Innenstadt Umgebung | 400 | 388 |
| Egen | 192 | 180 |
| Kreuzberg | | |
| Ortskern Kreuzberg | 542 | 525 |
| Ortskern Kupferberg | 233 | 204 |
| Kreuzberg Umgebung | 197 | 198 |
| Ohl | | |
| Ortskern Ohl | 404 | 411 |
| Ohl Umgebung | 629 | 609 |
| Agathaberg | | |
| Ortskern Agathaberg | 138 | 157 |
| Dohrgaul mit Umgebung | 285 | 263 |
| Agathaberg Umgebung | 495 | 506 |
| Thier | | |
| Ortskern Thier | 322 | 317 |
| Thier Umgebung | 519 | 488 |
| Wipperfeld | | |
| Ortskern Wipperfeld | 450 | 434 |
| Wipperfeld Umgebung | 396 | 434 |
| Hämmern | | |
| Ortskern Hämmern | 248 | 242 |
| Hämmern Umgebung | 151 | 170 |
| Summen | 11.981 | 11.460 |

Tabelle 3: Einwohnerverteilung in Wipperfürth 2004

(Quelle GKD)

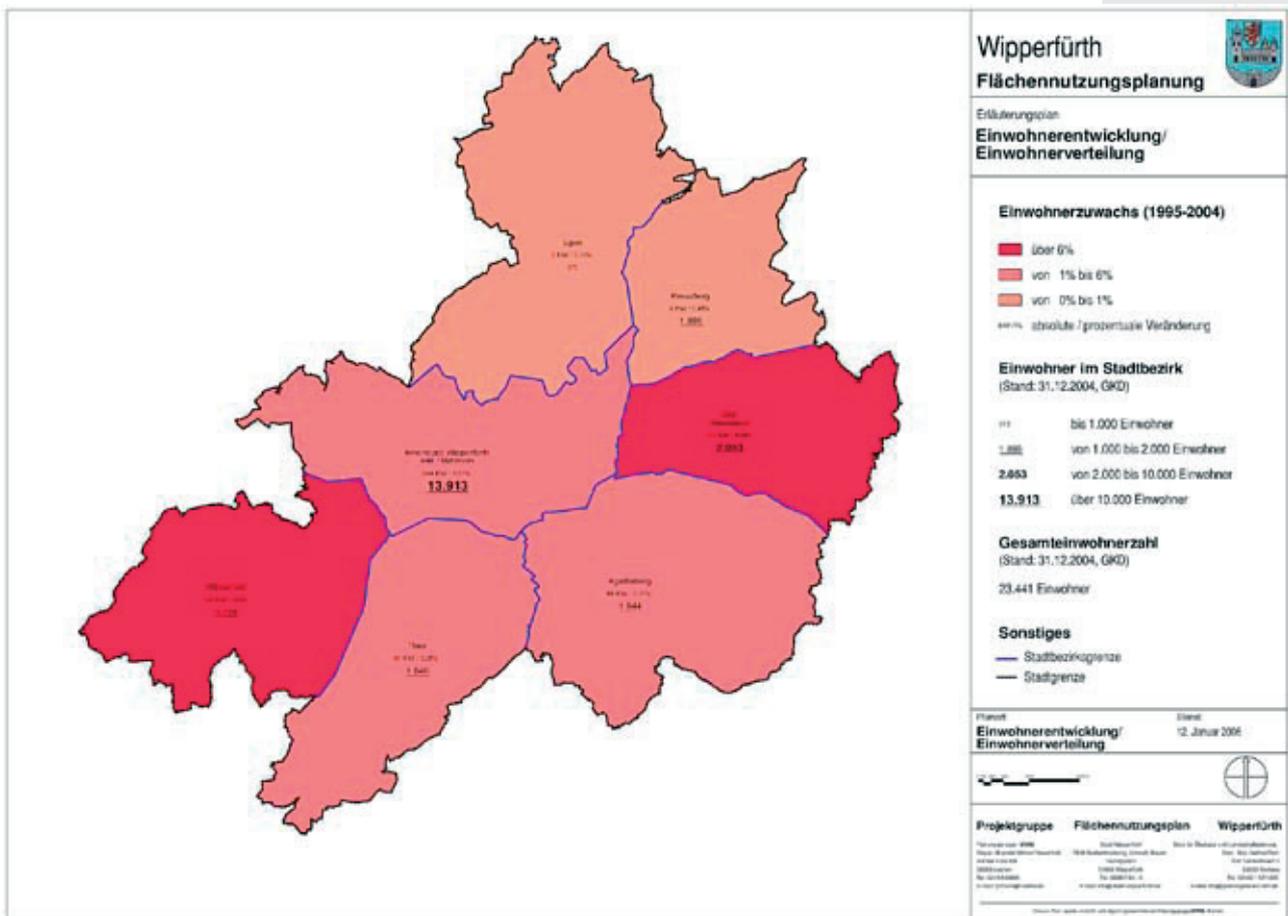
Insgesamt wohnen heute ca. 56 % der Einwohner in der Kernstadt und 44 % der Einwohner in den umliegenden sieben Bezirken. Diese Verteilung entspricht auch der Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Gebietsentwicklungsplan (GEP).

In den einzelnen Bezirken leben ca. 54% der Einwohner in den Dorfkernen. Jedoch ist hier eine deutliche Zersiedelung erkennbar, wenn man die prozentualen Bevölkerungszuwächse sieht. Wird dieser Trend nicht in Richtung der Hauptsiedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet zurückgeführt, so ist die historische Siedlungsstruktur mit der Abstufung von Innenstadt, Kirchdörfern und einzelnen Weilern im Umfeld gefährdet.

historische Abstufung -Innenstadt-
-Kirchdörfer-
-Umfeld- gilt es zu stärken

Der hohe Anteil der Bevölkerung in den ländlich geprägten Gebieten ist durch die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung der sogenannten Kirchdörfer zu begründen.

Die Kirchdörfer auch weiterhin auszulasten und die Besonderheit der Stadt Wipperfürth mit der kompakten Innenstadt und starken Kirchdörfern im Umfeld zu stärken ist gemeinsames Ziel für die nächsten Jahre. Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit den übrigen Außenbereichen.



Erläuterungsplan 1: Einwohnerentwicklung/ Einwohnerverteilung verkleinert in der Anlage in A3

6.9 Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken von Wipperfürth

Zu Wipperfürth zugehörige Bezirke sind Egen, Kreuzberg/Kupferberg, Hämmern, Wipperfeld, Thier, Ohl und Agathaberg³. Im Jahr 2004 bilden Ohl/Klaswipper (2.053 Einwohner), Kreuzberg und Agathaberg gefolgt von Wipperfeld (1.714 Einwohner) und Thier die größten Bezirke.

Nahezu alle Bezirke haben über die letzten zehn Jahre prozentual positive Wachstumssalden aufzuweisen. Die prozentualen Einwohnergewinne in den einzelnen Bezirken liegen am niedrigsten mit 0,5% im Ortsteil Kreuzberg, um 5% Wachstum in Agathaberg, Innenstadt mit Hämmern und Thier und bei über 8% in Ohl/Klaswipper und über 9% in Wipperfeld.

In absoluten Zahlen bedeuten diese prozentualen Zugewinne einen Zuwachs von 9 Einwohnern in Kreuzberg, von 87 bzw. 88 Einwohnern in Thier und Agathaberg und 150 bzw. 157 Einwohnern in Wipperfeld und Ohl/Klaswipper. Nur Egen hat zwischen 1995-2004 in absoluten Zahlen sechs Einwohner verloren.

Die Innenstadt mit einem Zuwachs von 641 Einwohnern liegt hierbei an der Spitze der Einwohnerzuwächse. Dies lässt sich auch mit den vermehrten Baugebietsausweisungen erklären, die im Bereich der Innenstadt Neubaumöglichkeiten geschaffen und zur Festigung der kompakten Siedlungsstruktur beigetragen haben.

fast alle Bezirke zeigen positive Wachstums-salden

| Stadtbezirk | Einwohnerstand 31.12.1995 | Einwohnerstand 31.12.2004 | Differenz 1995 - 2004 | Differenz in Prozent |
|---------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 01 Innenstadt | 12.461 | 13.102 | 641 | 5,14% |
| Hämmern | 808 | 811 | 3 | 0,37% |
| 02 Egen | 378 | 372 | -6 | -1,59% |
| 03 Kreuzberg | 1.890 | 1.899 | 9 | 0,48% |
| 04 Ohl | 1.896 | 2.053 | 157 | 8,28% |
| 05 Agathaberg | 1.756 | 1.844 | 88 | 5,01% |
| 06 Thier | 1.559 | 1.646 | 87 | 5,58% |
| 07 Wipperfeld | 1.564 | 1.714 | 150 | 9,59% |

Abb. 15: Einwohnerentwicklung der Bezirke in Wipperfürth 1995-2004 (Quelle: Statistikhefte: GKD, Amt 34)

6.10 Einwohnerdichte Wipperfürth, Oberbergischer Kreis und NRW

Bei einer Fläche des Stadtgebietes von ca. 118,16 qkm erreicht die Bevölkerungsdichte in Wipperfürth einen Wert von 200,5 Einwohnern je qkm. Es ist ein stetiger Anstieg der Bevölkerungsdichte über die letzten zehn Jahre ablesbar (188,5 EW/qkm in 1994, 199,1 Einwohner/qkm im Jahr 2003 Quelle: LDS). Innerhalb des Oberbergischen Kreises ist Wipperfürth dennoch zweidünnst besiedelte Gemeinde. Dies liegt auch in der Tatsache begründet, dass Wipperfürth seit der kommunalen Neugliederung flächengrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis ist mit einem hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet und kompakten Dorfstrukturen.

Zum selben Zeitpunkt betrug die durchschnittliche Einwohnerdichte im gesamten Oberbergischen Kreis durchschnittlich 316,1 Einwohnern/km².

Anstieg der Bevölkerungsdichte auf niedrigem Niveau

Die Bevölkerungsdichte des Landes NRW erreichte 2004 einen Wert von 530 Einwohner je qkm und war damit doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt (Statistischer Jahresbericht des LDS NRW 2004).

6.11 Haushaltsstruktur im Regionalvergleich - Oberbergischer Kreis/NRW

Für die Stadt Wipperfürth liegen keine Datengrundlagen über Haushalte vor. Dies ist zum einen dadurch bedingt, dass das LDS keine Daten über Haushalte der Stadt Wipperfürth führt und die sog. kleinräumige Gliederung statistisch nicht fortgeführt wurde. Derzeit ist es so, dass anhand der Anmeldungen unter den verschiedenen Hausnummern nicht klar eine Zuordnung zu einem Haushalt erfolgen kann. Die Anzahl der tatsächlichen Haushalte ist aus dem Melderegister nicht ersichtlich (Stichwort: Patchworkfamilie etc.). Aufgrund der Namensdifferenzen innerhalb von Familien - da es keine Pflicht zur Bestimmung eines Ehenamens gibt - kann auch hierüber keine Zuordnung zu Haushalten erfolgen.

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik wird auf Basis einer Status-Quo Berechnung und der Trendvariante (inklusive statistisch signifikanter Trends) in Nordrhein-Westfalen eine Zunahme der Haushalte bis 2020 bzw. 2040 zu verzeichnen sein. Dies erfolgt unter Zunahme der Einpersonenhaushalte bei gleichzeitigem Rücklauf der Mehrpersonenhaushalte. Insbesondere wird ein Rücklauf bei den Haushalten mit Kindern erwartet.

Generell lässt sich eine Aussage zur Haushaltsentwicklung im gesamten Oberbergischen Kreis machen. Der prognostizierte Trend in der Entwicklung der Haushaltszahlen für den Oberbergischen Kreis spiegelt sich auch im Bedarf an Wohneinheiten bezogen auf die regionale Entwicklung. Modellrechnungen des LDS zeigen hier Steigerungen bis zu 12 Prozent für die Zahl bewohnter Wohneinheiten, während diese Zahl in den Ballungsräumen zum Teil deutlich zurückgehen wird.

Im Gegensatz zu einem rückläufigen Trend im Ballungsraum und den meisten Kreisen werden im Oberbergischen Kreis bis 2020 Zuwachsraten von mehr als 15 Prozent erwartet (diese Zuwächse bei den Haushaltszahlen zeichnen sich nur noch in acht weiteren Kreisen in NRW ab).

Hier kann also das Ziel der Stadt Wipperfürth, sich als familienfreundliche Kommune zu positionieren, entscheidende Impulse setzen und den vorhandenen Trend verstärken.

(Quelle: Statistischer Jahresbericht des LDS NRW 2004)

7. WOHSIEDLUNGSWESEN

7.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

9.544 Wohnungen in 4.889 Wohngebäuden gibt es im Stadtgebiet Wipperfürth am 31.12.2004. Dies bedeutet in absoluten Zahlen eine Zunahme von 1085 Wohnungen sowie 460 Wohngebäuden zu 1995 (LDS).

7.2 Wohnungsflächenentwicklung

Die durchschnittliche Wohnfläche in Wipperfürth je Einwohner liegt derzeit bei 36,37 qm (31.12.2004 LDS). Verglichen mit dem Jahr 1995 (33,25qm /Einwohner) bedeutet dies ein Wachstum parallel zum Anstieg der Bevölkerungszahl von ca. 3qm/Einwohner.

Anstieg der
Wohnfläche auf
ca. 3qm /EW

| | 1995 | 2004 |
|-------------|-------------|-------------|
| NRW | 35 qm/EW | 38 qm/EW |
| Oberberg | 35,34 qm/EW | 39 qm/EW |
| Wipperfürth | 33,25 qm/EW | 36,37 qm/EW |

Abbildung 16: Wohnungsflächenentwicklung 1995 - 2004 (Quelle: Statistikhefte GKD, Amt 34)

Im Oberbergischen Kreis hat es ebenfalls eine Zunahme bei der durchschnittlichen Wohnfläche von 35,34qm/EW im Jahr 1995 auf knapp 39qm/Einwohner im Jahr 2004 gegeben (LDS). Auch der Landeswert liegt im Jahr 1995 mit 35qm/EW sowie im Jahr 2004 mit 38qm/EW unter den Dichtewerten der Stadt Wipperfürth (Quelle: LDS).

Das Ziel aus dem Leitbild zur Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) *Wipperfürth 2000*, eine Verringerung der Dichtewerte im Stadtgebiet herbeizuführen ist zwar in der Tendenz umgesetzt worden, jedoch liegt der heutige Stand nach wie vor weit unter den Werten des Kreises. Dies begründet einen Nachholbedarf in der Wohnflächenausweisung für die nächsten Jahre.

7.3 Bautätigkeit 1995-2004

Das stetige Bevölkerungswachstum äußert sich auch in einer vermehrten Wohnraumnachfrage. Durchschnittlich wurden in Wipperfürth in den letzten 10 Jahren 100 Wohneinheiten pro Jahr errichtet.

~100 WE/Jahr
in den letzten
zehn Jahren

| Jahr | Gebäude mit 1+2 Wohnungen | | Gebäude mit 3 u. mehr Wohnungen | | Gesamt | |
|----------------------|---------------------------|------------|---------------------------------|------------|------------|-------------|
| | Gebäude | Wohnungen | Gebäude | Wohnungen | Gebäude | Wohnungen |
| 1995 | 37 | 52 | 6 | 36 | 43 | 88 |
| 1996 | 39 | 59 | 9 | 57 | 48 | 116 |
| 1997 | 27 | 41 | 9 | 60 | 36 | 101 |
| 1998 | 65 | 89 | 5 | 28 | 70 | 117 |
| 1999 | 30 | 46 | 9 | 86 | 39 | 132 |
| 2000 | 33 | 42 | 2 | 14 | 35 | 56 |
| 2001 | 29 | 41 | 3 | 43 | 32 | 84 |
| 2002 | 37 | 49 | 3 | 17 | 40 | 66 |
| 2003 | 59 | 71 | 5 | 65 | 64 | 136 |
| 2004 | 82 | 98 | 2 | 12 | 84 | 110 |
| 1995 bis 2004 | 438 | 588 | 53 | 418 | 491 | 1006 |

Tabelle 5: Baufertigstellungen in Wipperfürth von 1995 bis 2004

Quelle: LDS NRW

7.4 Wohnungsmarktentwicklung

Neben allgemeinen demographischen Veränderungen, wie einem stetigen Bevölkerungswachstum, gilt vor allem die Verkleinerung der Haushaltsgrößen als Grund für die steigende Baulandnachfrage. Im bundesweiten Durchschnitt liegt die Haushaltsgröße bei 2,1 Personen pro Haushalt mit weiter fallender Tendenz. Die dieser Entwicklung zugrunde liegenden Trends zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten werden sich auch auf die Stadt Wipperfürth auswirken. Es ist daher mittelfristig mit einer deutlich anziehenden Wohnraumnachfrage zu rechnen.

Diese Entwicklung ist verbunden mit einer zunehmenden Baulandknappheit (steigende Nachfrage nach Wohnbauland), die deutlich steigende Baulandpreise zur Folge hat und weiterhin haben wird. Schon in den letzten Jahren zeichnete sich ein deutlicher Trend zu hohen Preissteigerungsraten ab (vgl. Abb. 20).

Hier soll der Grundsatzbeschluss zum Bodenmanagement, den der Rat der Stadt Wipperfürth am 14.12.2005 gefasst hat, als Grundlage dienen, um auch zukünftig Bauland für eine Klientel mit geringem bis mittlerem Einkommen (beispielsweise Schwellenhaushalte im Familienbildungsprozess) anbieten zu können.

Grundsatzbeschluss zum Bodenmanagement soll Preissteigerungsraten bremsen

Entwicklung der Grundstückspreise
 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
 Berichtszeitraum 01.01.2003 - 31.12.2003

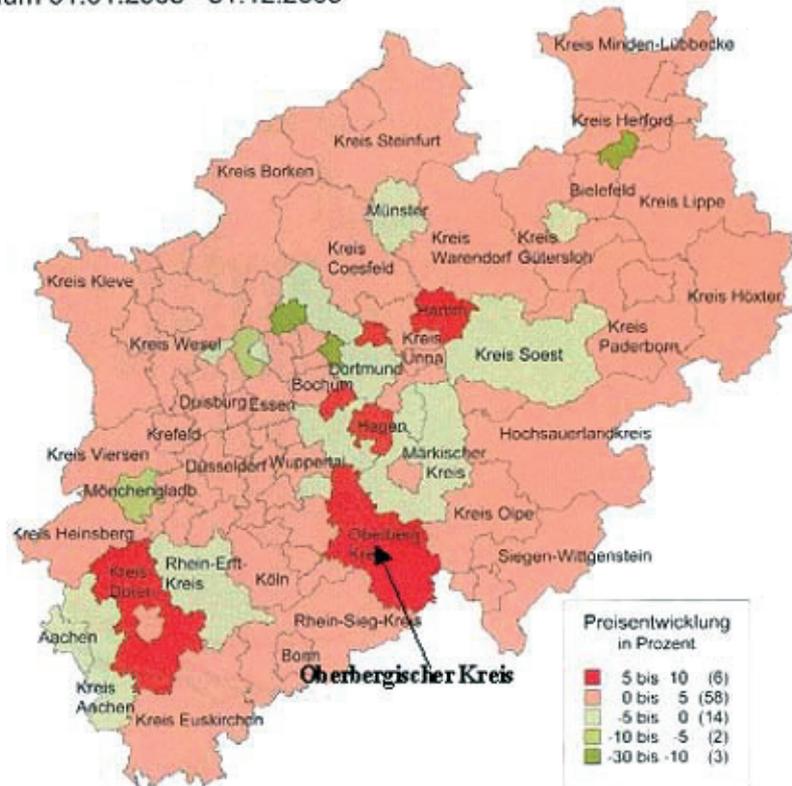


Abbildung 17: Preisentwicklung von Wohnbauland für d. individuellen Wohnungsbau in NRW 2003 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2003, Düsseldorf 2004)

7.5 Siedlungsdichten

Die Siedlungsdichte stellt einen wichtigen städtebaulichen Kennwert dar, mit dem die Einwohneraufnahmefähigkeit in zukünftigen Neubaugebieten und Reserveflächen abgeschätzt und der Ausweisungsbedarf überprüft werden können.

Die heutige durchschnittliche Siedlungsdichte⁴ für das Stadtgebiet Wipperfürth beträgt etwa **36 Einwohner/ Hektar**. Dies ist ein typischer Dichtewert einer in weiten Teilen noch sehr ländlich geprägten Stadt dieser Größenordnung. In der Innenstadt Wipperfürth liegt der Dichtewert aufgrund der städtischen Strukturen bei ca. 56 EW/ ha, in den Dörfern lediglich zwischen 24 EW/ha und 29 EW/ ha. Nur der nördlichste Stadtbezirk Egen weist eine sehr geringe Siedlungsdichte von ca. 7 EW/ ha auf.

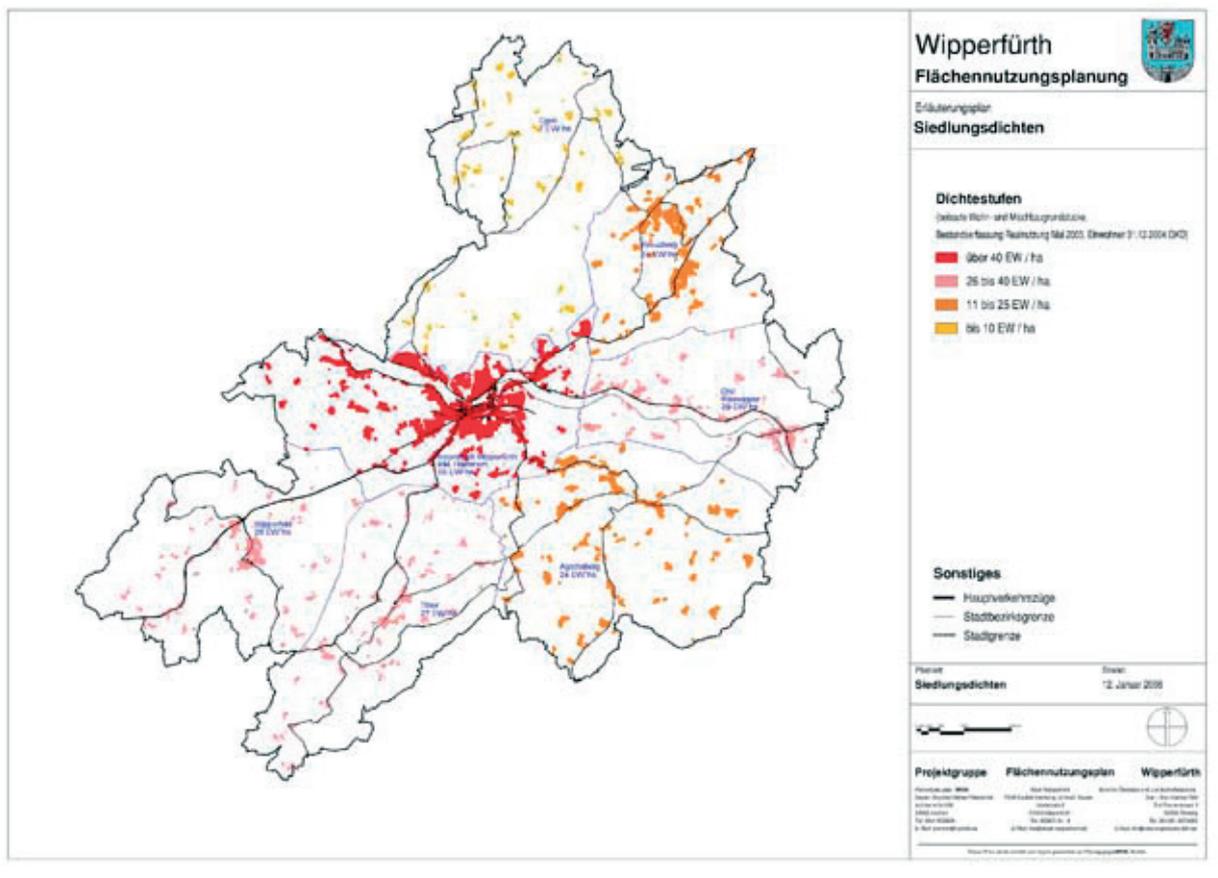
36 Einwohner/ha
typische Dichtewert einer ländlich geprägten Kommune

Die Dichten sind als Verhältnis der erfassten Einwohner pro Stadtbezirk, Stand 31.12.2004, Quelle GKD, zu den genutzten Wohn- und Mischbaugrundstücken je Stadtbezirk gemäß der Realnutzungskartierung MWM, Mai 2005, ermittelt.

| Stadtbezirk | Fläche in ha | | | Einwohner im Stadtbezirk | EW / ha |
|---|-----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| | Gemischte Baugrundstücke | Wohnbau- grundstücke | gesamt | | |
| | Agathaberg/Dohrgaul | 26,89 | 48,37 | 75,26 | 1.844 |
| Egen | 40,35 | 16,55 | 56,90 | 372 | 6,54 |
| Innenstadt Wipperfürth inkl. Hämmern | 49,16 | 197,84 | 247,00 | 13.913 | 56,33 |
| Kreuzberg | 22,92 | 55,95 | 78,87 | 1.899 | 24,08 |
| Ohl/Klaswipper | 16,62 | 53,79 | 70,41 | 2.053 | 29,16 |
| Thier | 19,26 | 40,69 | 59,94 | 1.646 | 27,46 |
| Wipperfeld | 16,21 | 43,59 | 59,80 | 1.714 | 28,66 |
| | 191,40 | 456,79 | 648,19 | 23.441 | 36,16 |

Tabelle 6: Bauflächen je Stadtbezirk (Quelle: eigene Darstellung auf Basis der erfassten Einwohner pro Stadtbezirk, Stand 31.12.2004 GKD, und der Realnutzungskartierung MWM, Mai 2005)

Bei den Dichtewerten muss auch berücksichtigt werden, dass eine vermehrte prozentuale Zunahme von Bewohnern in den Außenbereichen im Verhältnis zu den Kirchdörfern stattgefunden hat.



Erläuterungsplan 2: Siedlungsdichten verkleinert A3 Format im Anhang

8. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHENBEDARF

8.1 Methodik / Vorgehensweise

Weil der Flächennutzungsplan ein Instrument der Daseinsvorsorge für die nächsten 15 Jahre ist, gehört die Überprüfung ausreichender Bauflächenvorsorge zur wichtigsten Aufgabe dieser vorbereitenden Bauleitplanung. Was die Stadt Wipperfürth dabei an zusätzlichen Neubaugebieten für diesen langen Zeitraum benötigt, oder ob gar die heute planungsrechtlich gesicherten Bauflächenreserven für die Zukunft schon ausreichen, wird entscheidend durch die zukünftige Einwohnerentwicklung bestimmt. Bedarfsabschätzungen können hierbei nicht wissenschaftlich exakt, sondern müssen im Stile von möglichen Entwicklungsszenarien aufgestellt werden. Hierbei umschreibt die Differenz zwischen einer angenommenen langsameren Einwohnerzunahme und einem schnelleren Einwohnerzuwachs den Korridor wahrscheinlicher zukünftiger Einwohnerentwicklung in Wipperfürth.

Wenn die Einwohnerdaten also Kern- und Ausgangsgrößen der Bedarfsprognose für die erforderlichen Wohn- und Mischbauflächen bis 2020 sind, ist die differenzierte Betrachtung externer Einflussgrößen und interner Zusammenhänge unerlässlich.

Externe Bedarfsfaktoren sind dabei z.B. die durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung oder die von außen nach Wipperfürth dazu kommenden Neubürger, die zukünftig im Stadtgebiet unterkommen müssen und einen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen. Seit ca. 10 Jahren betragen beispielsweise Wanderungsgewinne an Einwohnern durchschnittlich 100 Bürger pro Jahr in Wipperfürth.

Es gibt aber auch beachtliche **interne Einflussfaktoren** für den Wohn- und Mischbauflächenbedarf, die sich beispielsweise infolge der demographischen Verschiebungen, der Haushaltsgrößenveränderungen und dem damit einhergehenden ständigen Anstieg des Wohnungsflächenverbrauchs auf die notwendige Flächenvorsorge auswirken. War 1956 der Wohnungsflächenverbrauch pro Person noch unter 20 qm / EW, so liegt er mittlerweile in weiten Teilen der Bundesrepublik deutlich über 40 qm / EW und wird auch in weiterer Zukunft einen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen.

Daraus ergeben sich folgende Schritte für eine Bedarfsprognose zum notwendigen Umfang der Wohn- und Mischbauflächendarstellungen im neuen Flächennutzungsplan von Wipperfürth:

FNP trifft Bauflächenvorsorge für die nächsten 15 Jahre

externe und interne Faktoren werden zur Bedarfsprognose herangezogen

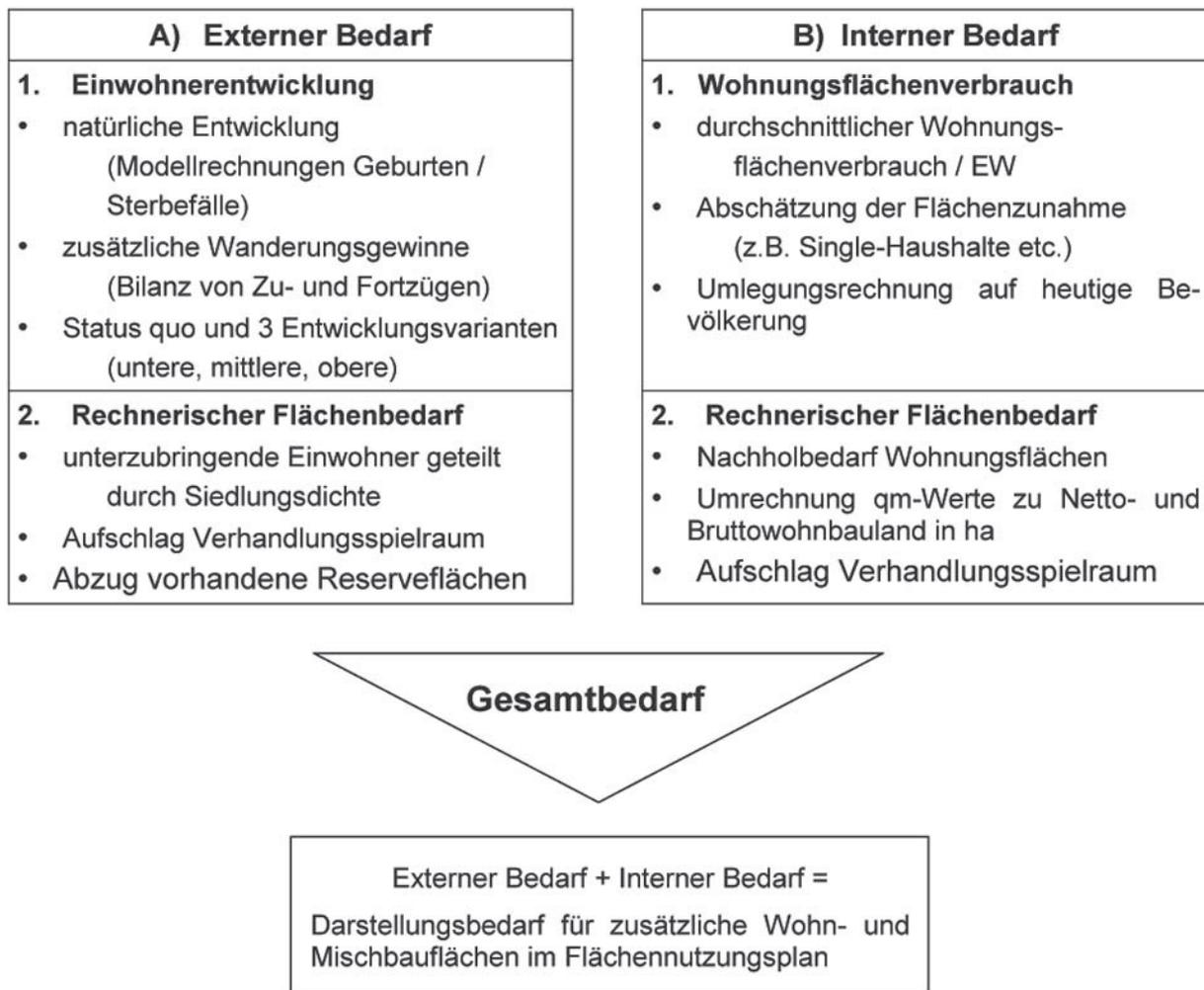


Abbildung 17: Ablaufschritte Bedarfsprognose

8.2 Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung (Szenarien)

Zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erstellte das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NW) im Auftrag der Stadt Wipperfürth im Oktober 2005 die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Wipperfürth für 4 Varianten.

Das Berechnungsverfahren stützt sich auf eine nach 100 Altersjahren und Geschlecht gegliederte Basisbevölkerung (23.695 EW, Stand 31.12.2004) mit altersspezifischen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten sowie Annahmen zum zukünftigen Wanderungssaldo mit der Methode der ‚Komponentenfortschreibung‘ bis zum Jahr 2020.

Berechnung der zukünftigen Bevölkerungszahl auf Basis der Fortschreibungsberechnungen d. LDS

Die zukünftige Bevölkerungszahl nach Alter und die Zahlen der lebend Geborenen und Gestorbenen wurden auf der Basis der Ergebnisse der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2004 errechnet (Variante 0 – reine natürliche Bevölkerungsentwicklung).

Das LDS wurde beauftragt, drei weitere Modellrechnungen der Bevölkerungsentwicklung zu erstellen. Die Berechnungsvorgaben waren unterschiedliche Annahmen von Wanderungsgewinnen bzw. die Zielzahl 2020 aus dem Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Köln für die Stadt Wipperfürth:

drei Modellrechnungen

| Varianten der Modellberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung | | Vorgabe für LDS |
|--|--|---|
| Variante 0: | Basisprognose - reine natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbeüberschuss) | - entfällt - |
| Variante 1: | Fortschreibung des momentan durchschnittlichen Wachstums der Stadt Wipperfürth auf Grundlage der Jahre 1993 – 2003 ⁵ = 112 EW/ Jahr | + 100 EW/ Jahr |
| Variante 2: | Zugrundelegung der GEP-Zielzahl für den Zeitraum bis 2020. | Zielzahl: 25.000 EW = 107 EW/ Jahr |
| Variante 3: | Berücksichtigung des durchschnittlichen Wachstums (nur Wanderungsgewinne) des Oberberg. Kreises 1994 bis 2003 und Umrechnung auf die Stadt Wipperfürth = 132 EW/ Jahr | + 130 EW/ Jahr |

Tabelle 7: Varianten der Modellberechnungen

Auf den folgenden Seiten sind die Modellberechnungen der einzelnen Varianten aufgeführt:

Berechnungsmodell „Ohne Wanderungsgewinn“ (0-Variante)

| Jahr | Komponenten der Veränderung im Jahr | | | | | |
|------|-------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| | Bestand am Jahresanfang | lebend Geborene | Gestorbene | NBB-Saldo | Wand. Saldo | Gesamtveränderung |
| | Anzahl | | | | | |
| 2005 | 23695 | 199 | 178 | 21 | 0 | 21 |
| 2006 | 23716 | 196 | 193 | 3 | 0 | 3 |
| 2007 | 23719 | 195 | 194 | 1 | 0 | 1 |
| 2008 | 23720 | 194 | 200 | -6 | 0 | -6 |
| 2009 | 23714 | 194 | 204 | -10 | 0 | -10 |
| 2010 | 23704 | 194 | 210 | -16 | 0 | -16 |
| 2011 | 23689 | 194 | 218 | -24 | 0 | -24 |
| 2012 | 23665 | 195 | 224 | -29 | 0 | -29 |
| 2013 | 23636 | 195 | 228 | -33 | 0 | -33 |
| 2014 | 23603 | 196 | 235 | -39 | 0 | -39 |
| 2015 | 23564 | 197 | 241 | -44 | 0 | -44 |
| 2016 | 23520 | 198 | 246 | -48 | 0 | -48 |
| 2017 | 23471 | 198 | 252 | -54 | 0 | -54 |
| 2018 | 23418 | 198 | 256 | -58 | 0 | -58 |
| 2019 | 23359 | 197 | 263 | -66 | 0 | -66 |
| 2020 | 23293 | | | | | |

Tabelle 8: Berechnungsmodell „Ohne Wanderungsgewinn“ (0-Variante)

Berechnungsmodell Variante 1: (100 EW/Jahr Zuwachs)

| Jahr | Komponenten der Veränderung im Jahr | | | | | |
|------|-------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| | Bestand am Jahresanfang | lebend Geborene | Gestorbene | NBB-Saldo | Wand. Saldo | Gesamtveränderung |
| | Anzahl | | | | | |
| 2005 | 23695 | 200 | 178 | 22 | 100 | 122 |
| 2006 | 23817 | 199 | 194 | 5 | 100 | 105 |
| 2007 | 23922 | 199 | 195 | 4 | 100 | 104 |
| 2008 | 24026 | 199 | 201 | -2 | 100 | 98 |
| 2009 | 24124 | 200 | 205 | -5 | 100 | 95 |
| 2010 | 24218 | 201 | 212 | -11 | 100 | 89 |
| 2011 | 24308 | 203 | 220 | -17 | 100 | 83 |
| 2012 | 24390 | 204 | 226 | -22 | 100 | 78 |
| 2013 | 24468 | 206 | 231 | -25 | 100 | 75 |
| 2014 | 24543 | 208 | 239 | -31 | 100 | 69 |
| 2015 | 24612 | 210 | 245 | -35 | 100 | 65 |
| 2016 | 24677 | 212 | 251 | -39 | 100 | 61 |
| 2017 | 24739 | 214 | 257 | -43 | 100 | 57 |
| 2018 | 24795 | 215 | 262 | -47 | 100 | 53 |
| 2019 | 24848 | 215 | 269 | -54 | 100 | 46 |
| 2020 | 24894 | | | | | |

Tabelle 9: Berechnungsmodell Variante 1

Berechnungsmodell Variante 2: Zielzahl für 2020 25.000 EW (107 EW/ Jahr Zuwachs)

| Jahr | Komponenten der Veränderung im Jahr | | | | | |
|------|-------------------------------------|-----------------|------------|-----------|---------------|-------------------|
| | Bestand am Jahresanfang | lebend Geborene | Gestorbene | NBB-Saldo | Wand. - Saldo | Gesamtveränderung |
| | Anzahl | | | | | |
| 2005 | 23695 | 200 | 178 | 22 | 107 | 129 |
| 2006 | 23824 | 199 | 194 | 5 | 107 | 112 |
| 2007 | 23936 | 199 | 195 | 4 | 107 | 111 |
| 2008 | 24047 | 199 | 201 | -2 | 107 | 105 |
| 2009 | 24152 | 200 | 206 | -6 | 107 | 101 |
| 2010 | 24253 | 201 | 212 | -11 | 107 | 96 |
| 2011 | 24350 | 203 | 221 | -18 | 107 | 89 |
| 2012 | 24439 | 205 | 227 | -22 | 107 | 85 |
| 2013 | 24524 | 207 | 232 | -25 | 107 | 82 |
| 2014 | 24606 | 208 | 239 | -31 | 107 | 76 |
| 2015 | 24682 | 211 | 245 | -34 | 107 | 73 |
| 2016 | 24754 | 212 | 251 | -39 | 107 | 68 |
| 2017 | 24823 | 214 | 258 | -44 | 107 | 63 |
| 2018 | 24886 | 215 | 262 | -47 | 107 | 60 |
| 2019 | 24946 | 216 | 270 | -54 | 107 | 53 |
| 2020 | 25000 | | | | | |

Tabelle 10: Berechnungsmodell Variante 2

Berechnungsmodell Variante 3: (130 EW/ Jahr Zuwachs)

| Jahr | Komponenten der Veränderung im Jahr | | | | | |
|------|-------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| | Bestand am Jahresanfang | lebend Geborene | Gestorbene | NBB-Saldo | Wand. Saldo | Gesamtveränderung |
| | Anzahl | | | | | |
| 2005 | 23695 | 201 | 178 | 23 | 130 | 153 |
| 2006 | 23847 | 200 | 194 | 6 | 130 | 136 |
| 2007 | 23983 | 200 | 195 | 5 | 130 | 135 |
| 2008 | 24118 | 200 | 202 | -2 | 130 | 128 |
| 2009 | 24246 | 202 | 206 | -4 | 130 | 126 |
| 2010 | 24372 | 203 | 212 | -9 | 130 | 121 |
| 2011 | 24493 | 205 | 221 | -16 | 130 | 114 |
| 2012 | 24607 | 207 | 227 | -20 | 130 | 110 |
| 2013 | 24716 | 209 | 233 | -24 | 130 | 106 |
| 2014 | 24823 | 211 | 240 | -29 | 130 | 101 |
| 2015 | 24924 | 214 | 247 | -33 | 130 | 97 |
| 2016 | 25021 | 216 | 252 | -36 | 130 | 94 |
| 2017 | 25115 | 218 | 259 | -41 | 130 | 89 |
| 2018 | 25204 | 219 | 264 | -45 | 130 | 85 |
| 2019 | 25289 | 220 | 272 | -52 | 130 | 78 |
| 2020 | 25368 | | | | | |

Tabelle 11: Berechnungsmodell Variante 3

8.3 Reserveflächen

Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanreserven

Die Stadt Wipperfürth verfügt derzeit (Stand: 15.05.2005) über einen Bestand von insgesamt ca. **650 ha⁷** tatsächlich als solche genutzte Wohn- und Mischbaugrundstücken.

Das darüber hinaus bestehende Wohnbauflächenpotential, also die noch nicht bebauten, vorhandenen Reserveflächen, sind von der Stadt Wipperfürth zum Stand August 2005 (B-Planreserven⁸) sowie von MWM auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes (F-Planreserven) erhoben worden.

Reserven-
ermittlung
aus FNP und
B-Planreserven

| Stadtbezirke | Bebauungsplanreserven (ha) | | Flächennutzungsplanreserven (ha) | |
|----------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | Wohnbau- flächen | Gemischte Bauflächen | Wohnbau- flächen | Gemischte Bauflächen |
| Innenstadt | 6,18 | 0 | 5,28 | 1,74 |
| Egen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kreuzberg | 2,87 | 0 | 1,82 | 0,55 |
| Ohl/Klaswipper | 0 | 0 | 1,86 | 0,91 |
| Agathaberg | 0,21 | 0 | 1,02 | 0,78 |
| Thier | 0 | 0 | 1,05 | 0 |
| Wipperfeld | 0 | 0 | 1,15 | 1,90 |
| | 9,26 | 0,00 | 12,18 | 5,88 |
| Gesamt | 9,26 | | 18,06 ha | |

Tabelle 12: BP-FNP-Reserven

Heute bestehen somit ca. 27,3 ha Reserveflächen. Von den rechtskräftigen Bebauungsplänen weisen vor allem die Bebauungsplangebiete in der Innenstadt – Siebenborn-West, Felderhofer Kamp und Hilgersbrücke – noch Reserven auf. In den Außenbezirken sind neben kleineren Reserveflächen lediglich in Kreuzberg noch größere Bebauungsplanreserven vorhanden. Flächennutzungsplanreserven bestehen hingegen in allen Stadtbezirken mit Ausnahme von Egen.

Planerisch stehen diese Flächen durch Rahmenbedingungen wie Verfügbarkeit, Grundbesitz bzw. Eignung der Flächen für eine Entwicklung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (z.B. Anschluss technischer Infrastruktur) nur zum Teil zur Verfügung. Dies muss bei der zu ermittelnden Bedarfsprognose berücksichtigt werden.

in Wipperfürth
sind 27,3ha
Reserveflächen
in FNP und
B-Plänen
vorhanden

Flächenreserven innerhalb Satzungen nach § 34 BauGB

Neben den Reserven in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und rechtswirksamen Flächennutzungsplan stehen auch in den einzelnen Stadtbezirken Flächenreserven innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB theoretisch für eine Bebauung zur Verfügung. Diese belaufen sich nach heutigem Kenntnisstand auf ca. 8 ha, die sich wie folgt aufgliedern:

| Stadtbezirk | Stadtteil | Flächenreserve (ha) innerhalb Satzungen nach §34 BauGB |
|----------------|---------------------------|--|
| Innenstadt | Hönnige | 0,81 |
| | Harhausen | |
| | Hämmern | |
| Kreuzberg | Kreuzberg | 0,86 |
| | Kupferberg | |
| Ohl/Klaswipper | Niederwipper | 4,08 |
| | Böswipper | |
| | Klaswipper | |
| | Ohl | |
| Agathaberg | Nagelsbüchel | 1,04 |
| | Dohrgaul | |
| | Agathaberg | |
| Thier | Thier | 0,71 |
| Wipperfeld | Lamsfuß und Wipperfeld | 0,43 |
| Gesamt | | 7,93 |

Tabelle 13: Flächenreserven innerhalb Satzungen nach § 34 BauGB, (Quelle: Stadt Wipperfürth, Januar 2006)

Verfügbarkeitsabschläge

Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr Universität Bochum hat für die Stadt Grevenbroich ein Gutachten zu Wohnbauflächenpotenzialen erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens⁹ des InWIS zu Wohnbauflächenpotenzialen für die Stadt Grevenbroich werden prozentuale Abzüge für die o.g. Entwicklungshemmnisse gemacht. Die Reserveflächen in Bebauungsplänen werden zu 92 % angerechnet, solche in Flächennutzungsplänen werden zu 87% angerechnet. Da die Entwicklungshemmnisse, die in diesem Gutachten aufgeführt werden nicht Grevenbroich-spezifisch und auf alle Kommunen übertragbar sind, können diese prozentualen Abzüge auch auf Wipperfürth angewandt werden.

8ha Reserven
in Satzungs-
bereichen

Verfügbarkeits-
abschläge für
Entwicklungs-
hemmnisse

Somit ergeben sich nach Abzug von 8 % derzeit verfügbarer Bebauungsplanreserven insgesamt 8,52 ha. Verfügbare Flächennutzungsplanreserven werden nach Abzug für diese Entwicklungshemmnisse von 13 % mit 15,71 ha ermittelt, so dass **ca. 24,2 ha** verfügbare Wohn- und Mischbauflächenreserven heute in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen.

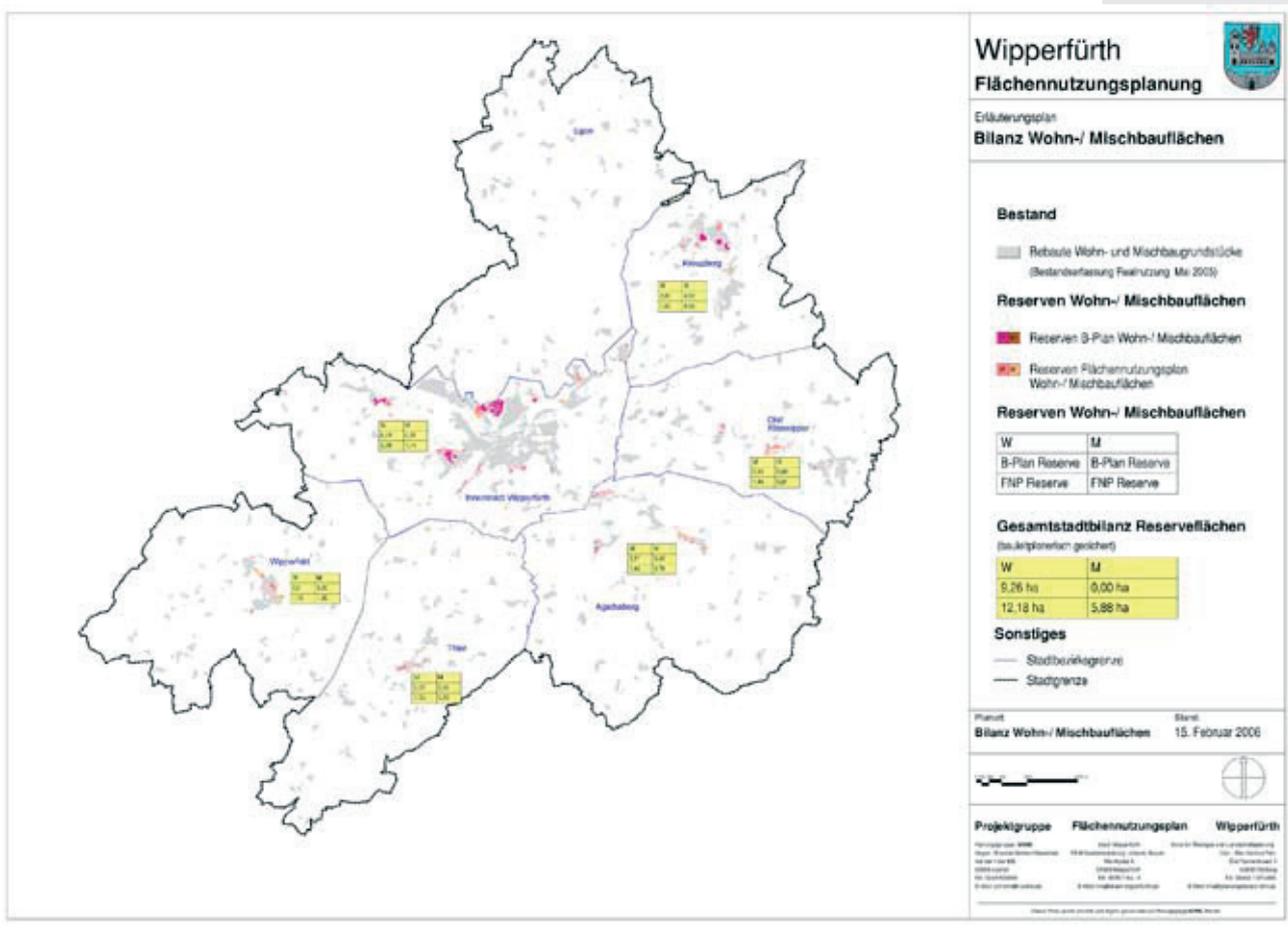
Auch die oben aufgeführte Zahl an Flächenreserven innerhalb von Satzungen nach § 34 BauGB ist aus folgenden Gründen für eine bauliche Entwicklung oftmals nicht verfügbar:

- Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen
- Topografisch nicht zu nutzende Flächen
- Hofnahe, landwirtschaftliche Nutzungen
- Ökologisch wertvolle Freiflächen wie beispielsweise Streuobstwiesen, Außenbereiche
- Immobilienspekulationen/ Familienvorhaltung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass 50 % der oben genannten Reserven für die künftige bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Für die weitere Bedarfsermittlung wird daher mit einem Bestand von 4 ha gerechnet.

Den aktuellen Zersiedelungstendenzen im Außenbereich muss entgegengewirkt werden um aus städtebaulicher Sicht das Orts- und Erscheinungsbild der Ortschaften mit kompakten Dorfkernen weitestgehend zu erhalten und nur behutsam durch Baulückenschließung zu ergänzen.

4ha werden für Bedarfsermittlung als Bestand angenommen



Erläuterungsplan 3: Bilanz Wohn-/Mischbauflächen verkleinert A3 im Anhang

8.4 Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Das Berechnungsmodell „ohne Wanderungsgewinn“ verdeutlicht die gegenläufigen Tendenzen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sehr anschaulich, nämlich, dass prozentual immer weniger Menschen geboren werden, gleichzeitig prozentual immer mehr Menschen sterben und wie sehr die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Wipperfürth von Wanderungsgewinnen und der Anziehungskraft der Stadt als Wohn- und Arbeitsplatz abhängig ist.

Die drei Modellberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von plus **100**/ 24.900 EW (Var. 1), über die Einwohnerzielzahl des GEP bis 2020 von 25.000 EW/ **107** (Var. 2) sowie einem jährlichen Wanderungsgewinn von **130**/ 25.400 EW (Var. 3) haben nach Abzug der natürlichen Bevölkerungsentwicklung einen reduzierten durchschnittlichen jährlichen Einwohnerzuwachs von **80**, **87** und **112** EW/ Jahr.

Die Grafik zeigt die drei unterschiedlichen Einwohnerentwicklungsmodelle 1, 2 und 3 im Planungszeitraum von 2005 bis 2020, die einen Korridor wahrscheinlicher Einwohnerentwicklung in der Stadt Wipperfürth umschreiben.

Einwohnerzuwächse aus Modellrechnungen zwischen 80/87/112 EW/Jahr

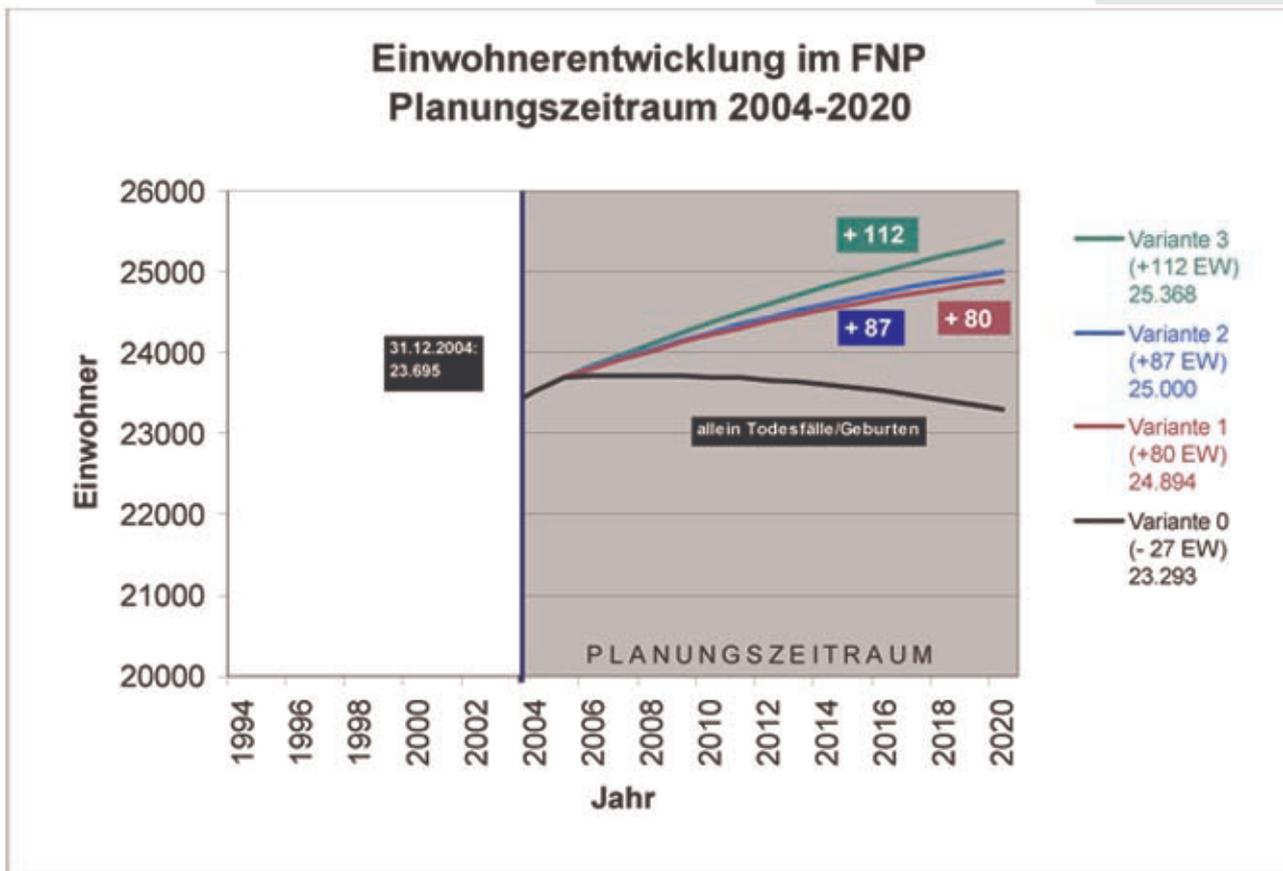


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung nach den berechneten Prognosemodellen

(Quelle: LDS NRW)

8.5 Bedarfsprognose für Wohn-/Mischbauflächen

Die Methode zur Berechnung des künftigen Wohn- und Mischbauflächenbedarfs basiert auf zwei Ausgangsgrößen:

1. Der **externe Wohn- und Mischbauflächenbedarf** in ha, der sich auf die Differenz des Bevölkerungsstandes 31.12.2004 und einer Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum des FNP bezieht. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung sowie der heutigen Siedlungsdichte.
2. Der **interne Wohn- und Mischbauflächenbedarf** in ha, der sich durch veränderte Wohngewohnheiten und die Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf ergibt. Hier wird aufgrund dieser Differenz der Nachholbedarf bestimmt. Die Berechnung des Nachholbedarfs erfolgt entsprechend der allgemeinen Trendentwicklung der letzten Jahre und dem Vergleich Wipperfürther Daten mit den Durchschnittswerten des Oberbergischen Kreises.

externer Bedarf durch Bevölkerungsentwicklung

interner Bedarf durch Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs

8.5.1. Wohn- /Mischbauflächenbedarf für Einwohnerzuwächse (externer Bedarf)

In den folgenden Berechnungen des Wohn- und Mischbauflächenbedarfes sind die Bevölkerungsprognosen gerundet um darzustellen, dass diese Modellrechnungen keine wissenschaftlich exakte Berechnungsmethode, sondern übliche Abschätzungen von Entwicklungsszenarien sind.

Der externe Wohn-/ Mischbauflächenbedarf ist auf der Grundlage der drei Einwohnerentwicklungsmodelle errechnet und wird in der untenstehenden Tabelle aufgezeigt.

| Jahr 2020 (Planungszeitraum FNP) | | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|------------------|------------------|
| | | Variante 1 | Variante 2 | Variante 3 |
| 1 | Einwohnerszenarien | 24.900 EW | 25.000 EW | 25.400 EW |
| 2 | Differenz zu 1.1.2005 | 23.700 EW | 1.200 EW | 1.300 EW |
| 3 | Einwohnerzuwachs pro Jahr | 80 EW | 87 EW | 112 EW |
| 4 | Fehlende Wohn- und Mischbauflächen = Zeile 2 : durchschnittliche Siedlungsdichte | 36 EW/ha | 33 ha | 36 ha |
| 5 | Incl. Verhandlungsspielraum Bodenpolitik = Zeile 4 + 15 % | 15 % | 38 ha | 41 ha |
| 6 | Im heutigen FNP tatsächliche Wohn- u. Mischbauflächenreserven (planerisch unproblematisch) | | 24,2 ha | 24,2 ha |
| 7 | anrechenbare Baulücken | | 4 ha | 4 ha |
| 8 | Wohn- u. Mischbauflächenbedarf = Zeile 5 - 6 | | 10 ha | 13 ha |
| | | | 26 ha | 26 ha |

Tabelle 14: Mögliche Einwohnerentwicklung und Wohn- und Mischbauflächenbedarf

Zu obenstehender Tabelle werden folgende Erläuterungen gegeben:

Zeile 1

Als Ausgangsgrößen beinhaltet die Zeile 1 die drei gerundeten Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung.

Zeile 2

In der Zeile 2 wird der Einwohnerzuwachs der 3 Modellberechnungen von Januar 2005 bis zum Jahr 2020 dargestellt. Die Basiseinwohnergröße von ca. 23.700 EW (Stand: 01.01.2005) ist gerundet und stammt vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW (LDS).

Zeile 3

Der durchschnittliche jährliche Einwohnerzuwachs wird in der Zeile 3 ermittelt.

Zeile 4

In der Zeile 4 wird auf der Grundlage der heutigen Siedlungsdichte 36 EW/ha die fehlende Wohn- und Mischbaufläche für dazu kommende Einwohner errechnet.

Zeile 5

Der Verhandlungsspielraum von 15 % ist planerisch erforderlich, um beispielsweise im Falle einer Nichtverfügbarkeit bei Grunderwerbsproblemen durch nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können. Gleichzeitig gibt die Zeile 5 die zusätzlichen Wohn- und Mischbauflächenbedarfsreserven ohne Berücksichtigung der vorhandenen Reserveflächen an.

Zeile 6

Nur die tatsächlich verfügbaren Wohn- und Mischbauflächenreserven von ca. 24,2 ha werden in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.

Zeile 7

Neben den Wohn- und Mischbauflächenreserven werden auch die Flächenreserven innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB (anrechenbare Baulücken) berücksichtigt. Aufgrund von Verfügbarkeitsproblemen gehen diese mit 4,0 ha in die Bedarfsberechnung ein.

Zeile 8

In der Zeile 8 werden die tatsächlichen Wohn- und Mischbauflächenreserven mit der fehlenden Wohn- und Mischbaufläche (Zeile 4) verrechnet.

Es ist festzustellen, dass je nach Variante der Einwohnerentwicklung von 10 ha zusätzlichem Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen bis hin zu 26 ha ausgegangen werden muss.

8.5.2 Ermittlung des internen Wohn- und Mischbauflächenbedarfs

Der interne Bedarf wird durch das Wachstum der Wohnungsfläche je Einwohner bestimmt. Dazu ist eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsflächenversorgung erforderlich. Hierfür werden Daten der Entwicklung aus den Jahren seit 1995 herangezogen.

Durch eine Angleichung der durchschnittlichen Wohnungsfläche im Planungsraum an den Durchschnitt des Oberbergischen Kreises (39 qm/ EW¹⁰) wird daneben auch der Nachholbedarf für Wipperfürth (36,37 qm/ EW¹¹) definiert.

Auch der Vergleich mit der Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner von 1995 bis 2004 ist ein Beleg dafür, dass die Wohnfläche pro Kopf in den letzten Jahren stetig anstieg: von 33,25 qm / EW 1995¹² auf 36,37 qm / EW 2004. Diese Entwicklung wird sich durch die Zunahme von Single-Haushalten weiter verstärken.

Aufgrund dieser regionalen und örtlichen Tendenzen als auch der Entwicklungen im gesamten Bundesgebiet wird die Wohnungsfläche je Einwohner von derzeit 36,37 qm / EW um 3,6 qm auf 40,00 qm / EW bis zum Jahr 2020 als Trendentwicklung für die derzeitige Einwohnerzahl von 23.695 (Stand 31.12.2004) zugrundegelegt.

Trendentwicklung zeigt Mehrbedarf von 3,6ha/EW

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Nachholbedarf Wohnungsflächen Nettogeschossfläche + 3,6 qm / EW | $23.695 \text{ EW} \times 3,6 \text{ qm / EW} = 85.302 \text{ qm} \cong$ ca. 8,5 ha |
| 2 | Umwandlung von Netto- zu Bruttogeschossfläche + 20 % für Konstruktion | $8,5 \text{ ha} + 20 \% =$ 10,2 ha |
| 3 | Umwandlung in Nettowohnbauland GFZ 0,45 Durchschnittswert in Wipperfürth | $10,2 \text{ ha} : 0,45 =$ 22,7 ha |
| 4 | Umwandlung in Bruttowohnbauland + 25 % für Erschließung, Grün- und Kompensationsflächen | $22,7 \text{ ha} + 25 \% =$ 28,4 ha |
| 5 | Verhandlungsspielraum Bodenpolitik + 15 %, um durch Grunderwerbsprobleme auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können | $28,4 \text{ ha} + 15 \% =$ 32,7 ha |
| 6 | Interner Ausweisungsbedarf | 32,7 ha |

8.6 Zusätzlicher Darstellungsbedarf Wohn- und Mischbauflächen

Somit werden im Ergebnis entsprechend den vorangegangenen Bedarfsberechnungen im neuen Flächennutzungsplan und unter Voraussetzung einer zu erwartenden günstigen Einwohnerentwicklung zusätzlich **zwischen ca. 43 - 59 ha Wohn- und Mischbauflächen** erforderlich.

Eine konkrete Standortfindung der neu darzustellenden Flächen erfolgt nach einer Eignungsbewertung nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien sowie auf Grundlage der Vorgaben aus der überörtlichen Planung (Gebietsentwicklungsplan, Landesentwicklungsplan), der Siedlungsschwerpunkte, der Zentralörtlichkeit auf Kommunalebene und der Leitbilddiskussion zur Entwicklung von Wipperfürth.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Die quantitativen Einwohnerdaten als wesentliche Einflussfaktoren der Wipperfürther Stadtentwicklung weichen in außergewöhnlich positiver Weise von den Vergleichsdaten der Region und des Landes NRW ab. So war in Wipperfürth in den letzten 10 Jahren die Einwohnerentwicklung mit einem Prozentpunkt über dem Bevölkerungswachstum des Oberbergischen Kreises und weit über dem Landesdurchschnitt.

Auch in qualitativer Hinsicht zeichnen überdurchschnittliche Anteile junger Bürger und gleichzeitig unterdurchschnittliche Anteile bei älteren Mitbürgern ein sehr erfreuliches Zukunftsbild für die Stadt.

Einer polyzentrisch übersichtlich gegliederten Siedlungsstruktur mit einer starken Mitte, eigenständigen Kirhdörfern und zahlreichen kleineren Außenorten entspricht die Einwohnerverteilung. Innenstadt und Stadtbezirke und umgebender Landschaftsraum sind eigene Einheiten und bleiben klar ablesbar.

In einem Korridor abgeschätzter Einwohnerentwicklung werden die Einwohner von Wipperfürth bis zu einer Größenordnung von ca. 24.900 bis ca. 25.400 im Jahre 2020 wachsen. Dafür werden zusätzliche Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan zwischen 43 ha und 59 ha benötigt. Dieser Bedarf entsteht zum einen durch dazukommende Einwohner, zum anderen aber auch durch einen allgemein anwachsenden Wohnungsflächenverbrauch.

Da der hochwertige Landschaftsraum das Kapital Wipperfürths ist, gelten für die jetzige vorbereitende Bauleitplanung einige Planungsgrundsätze. Den aktuellen Zersiedlungstendenzen im Außenbereich muss entgegengewirkt werden, um aus städtebaulicher Sicht das Orts- und Erscheinungsbild der Ortschaften mit kompakten Dorfkernen und guter Infrastrukturausstattung weitestgehend zu erhalten. Behutsame Baulückenschließungen und Arrondierungen sind dabei außerhalb von Entwicklungsstandorten der angemessene Maßstab.

Aachen und Wipperfürth, im März 2006

Ergebnis zeigt
42-58ha
zusätzlichen
Wohn- und
Mischflächen-
bedarf für die
nächsten
15 Jahre

vorhandene
Infrastruktur
auslasten
und stützen-
städtebaulich
arrondieren

Fußnoten:

- 1 Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten -, Stadt Wipperfürth, bearbeit.: Planwerk Ing.-Büro für Städtebau und Projektentwicklung, Dormagen, November 2001
- 2 es handelt sich hierbei um eine geschätzte Angabe des LDS, da genaue stat. Zahlen für dieses Jahr nicht vorliegen.
- 3 Hierbei erfolgt die Bemessungsgrundlage nach der statistischen Gliederung und fasst z.T. Kirchdörfer und umliegende Weiler und Siedlungen zusammen.
- 4 Siedlungsdichte wird hier als Anzahl der Einwohner des Stadtbezirkes, Stand 31.12.2004 GKD in Relation zur real genutzten Wohn- und Mischbaufläche gemäß Realnutzungskartierung MWM, Mai 2005, berechnet.
- 5 Dez. 1994- 2003, LDS
- 6 LDS, Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Gemeinden, Wipperfürth, Az. 311.8135 Oktober 2005
- 7 Bebaute Wohn- und Mischbaugrundstücke gemäß Realnutzungskartierung MWM, Mai 2005
- 8 gem. Angaben der Stadt Wipperfürth, Tabelle Bebauungspläne, Fachbereich II, August 2005. Die hier angegebenen unbebauten Grundstücksgrößen werden hier als auch im Erläuterungsplan Wohn- und Mischbaubilanzen als Reserven dargestellt. Die tatsächliche Ausweisung im Erläuterungsplan kann hiervon geringfügig abweichen.
- 9 Wohnbauflächenpotenziale Wipperfürth 1998 – 2015, InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr Universität Bochum, Bochum September 1999
- 10 Quelle: LDS, 12/2004 im Oberberg. Kreis 11.325.800 qm Wohnfläche, Einwohnerzahl 12/2004: 290.614
- 11 Gem. LDS, 12/2004 in Wipperfürth 861.900 qm Wohnfläche, Einwohnerzahl 12/2004: 23.695
- 12 Gem. LDS, 12/1995 in Wipperfürth 745.000 qm Wohnfläche, Einwohnerzahl 12/1995: 22.409