



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2023/3919

Anlage Nr.: _____

Datum: 24.03.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	25.05.2023	öffentlich

Tagesordnung

Regionales Siedlungskonzept

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) vom 29.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.
2. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) soll in Planungsprozessen der Stadt Hennef (Sieg) berücksichtigt werden.

Begründung

Hintergrund

Das Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen bereits am 21.06.2021 durch das NEILA – Team vorgestellt.

Im Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) haben Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Kreis Ahrweiler gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden im Zeitraum 2018 bis 2023 ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) erarbeitet. Dieses stellt eine regionale Entwicklungsperspektive für die nächsten Jahrzehnte (Zieljahr 2040) dar. Weitere Projektpartner sind die Technische Universität Dortmund, das ILS – Institut für Landes- und

Stadtentwicklungsforschung GmbH sowie die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter. Bei der Erarbeitung wurde auf die bestehenden und bewährten Strukturen des :rak (regionaler Arbeitskreis Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler) zurückgegriffen. Das Projekt wurde durchgängig durch Facharbeitsgruppen (AG Siedlung, AG Grüne Infrastruktur, Fokus-Workshops etc.) begleitet. Hierzu gehörten Vertreter:innen der Kommunen und Kreise sowie regionale Institutionen wie beispielsweise Wirtschaftskammern oder die Regionalplanungsbehörde.

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo)

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept stellt eine regional abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region dar. Dafür wurden gemeinsam mit den beteiligten Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet.

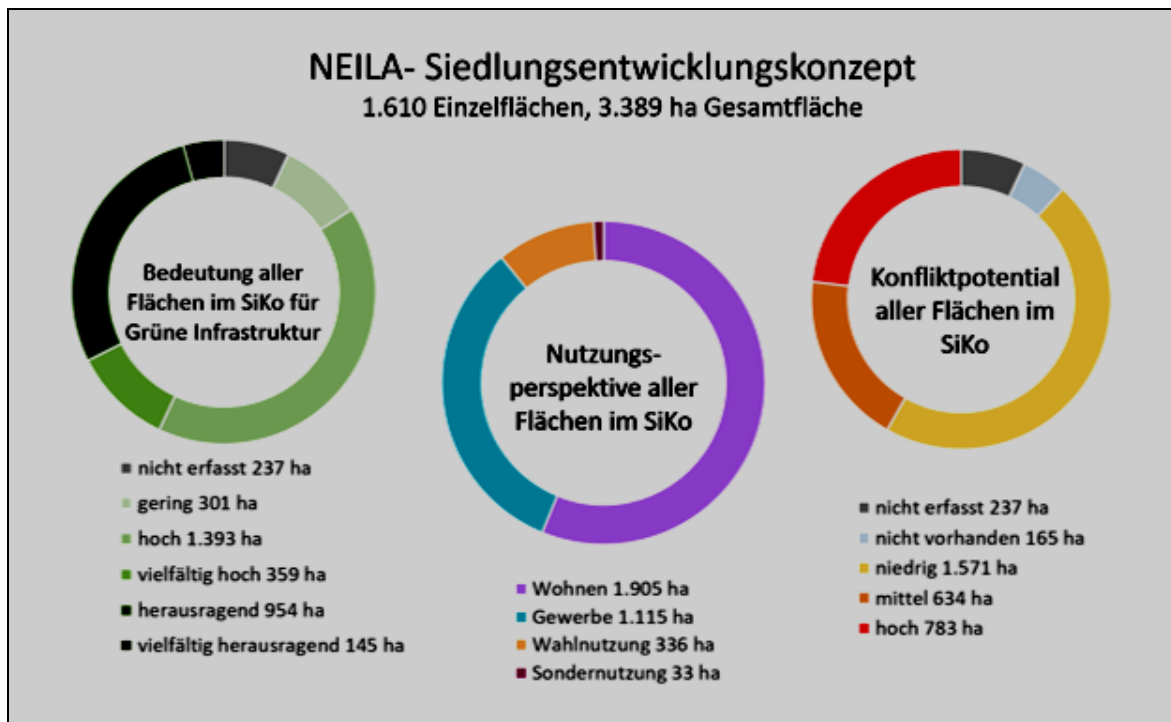
In der Folge wurden durch die Kommunen Flächen bestimmt, die im regionalen SiKo mit einer Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe etc.) dargestellt werden. Die Möglichkeiten und Absichten der einzelnen Kommunen hinsichtlich der Nutzungsperspektive waren dabei maßgebend. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an verkehrlich gut erschlossenen, gut versorgten (Lebensmitteleinzelhandel, Gesundheit, Schulen) Flächen und vorzugsweise im Innenbereich, erfolgen.

Die Darstellung von Entwicklungsperspektiven ist im Rahmen des SiKos stets mit Informationen zu naturfachlichen Fragestellungen und planungsrechtlichen Restriktionen verknüpft. Flächen, deren Entwicklung hiermit grundsätzlich nicht vereinbar ist (beispielsweise festgesetzte Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete) oder für die die Kommune keine Entwicklungsabsicht sieht, sind im SiKo nicht dargestellt.

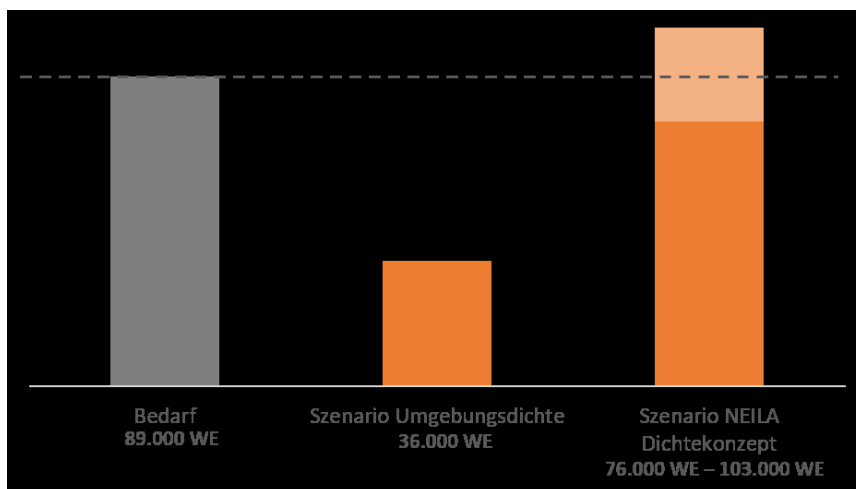
Das Siedlungsentwicklungskonzept und hiermit verbunden eine Vielzahl planungsrelevanter Informationen, stehen den Kommunen im neu geschaffenen Flächeninformationssystem GeoNode zur Verfügung. Dieses dient den Kommunalverwaltungen damit als Tool, um Abwägungsentscheidungen für zukünftige Siedlungsentwicklungen zu erleichtern.

Regionale Bilanz

Für die :rak-Region wird ein Bedarf von ca. 89.000 Wohneinheiten bis 2040 prognostiziert. Der Bedarf an Gewerbeflächen wird regional mit ca. 1.250 Hektar beziffert. Im Siedlungsentwicklungskonzept werden 1.610 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von 3.389 Hektar dargestellt. Diese können nach der Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe, Wahlnutzung und Sondernutzung) differenziert werden. Wahlnutzung bedeutet dabei, dass eine Nutzungsperspektive für Wohnen und /oder Gewerbe besteht. Für alle Flächen wurde zudem ermittelt, welche Bedeutung die Flächen für die Grüne Infrastruktur der Region haben, sowie welche Konkurrenzen einer möglichen Siedlungsentwicklung gegenüberstehen.



Sollten sämtliche SiKo-Flächen mit Nutzungsperspektive Wohnen und die Hälfte der Wahlnutzungsflächen in der Region (unabhängig von ihrem Konfliktpotential) mit ihrer bisherigen Umgebungsdichte bebaut werden, könnten hierdurch nur circa 40 Prozent der Wohnraumbedarfe bis 2040 gedeckt werden.



Bebauungsdichte im Siedlungsentwicklungskonzept

Aufgrund dieser Erkenntnis empfiehlt das SiKo lokal angemessene Bebauungsdichten für jede einzelne Fläche. Die Zuweisung erfolgt mithilfe sehr differenzierter Indikatoren, unabhängig von kommunalen Grenzen. Maßgeblich hierbei sind die Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, die verkehrliche Anbindung sowie die Versorgungslage der einzelnen Fläche. Aus diesen Faktoren wird ein Korridor für Bebauungsdichten empfohlen. Die Berücksichtigung dieser Dichtevorschläge hilft, dabei Flächenversiegelung zu vermeiden, durch sinnvolle, effiziente Ausnutzung geeigneter Flächen den wertvollen Freiraum zu schützen und die hohen Wohnraumbedarfe in der *rak*-Region zu decken. Die Schaffung qualitätsvoller Bebauungsdichten trägt dabei zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei.

Begründung

Der Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ist in vielen Teilen der Region angespannt. Die bevorstehende Herausforderung kann nur in regionaler Zusammenarbeit bewältigt werden. Das SiKo kann als gemeinsame Planungsgrundlage mit einem abgestimmten Entwicklungskonzept und dem dazugehörigen Dichtekonzept einen Beitrag dazu leisten. Die Berücksichtigung des SiKos für zukünftige Planungsprozesse bietet sowohl den einzelnen Kommunen als auch der gesamten Region Vorteile. Mit dem vorliegenden Konzept liegen den Kommunen des :rak nun erstmalig gesamtheregional die Entwicklungspotentiale der nächsten Jahrzehnte transparent vor. Dies ermöglicht zukünftig gemeinsame interkommunale Projekte anzustoßen und damit Vorhaben zu realisieren, die einzelne Kommunen alleine nicht realisieren können. Ebenfalls ermöglicht es der Region, sich vor dem Hintergrund immer restriktiverer landesplanerischer und gesetzlicher Vorgaben an Flächenneuentwicklungen sich regional abgestimmt und planungsfachlich fundiert aufzustellen. Neben der Transparenz und der Förderung interkommunaler Kooperation, liegt ein Gewinn für die Region im nachhaltigen, flächensparenden Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Eine regional vereinbarte und abgestimmte Planung ermöglicht es, Wohn- und Gewerbeentwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig im Einklang mit der grünen Infrastruktur zu entwickeln.

Mit der Berücksichtigung des SiKos und den damit verbundenen Informationen bezüglich Nutzungsperspektive, sinnvollen Bebauungsdichten, Konflikten, Restriktionen und den Anforderungen an die Grüne Infrastruktur in zukünftigen Planungsprozessen wird sichergestellt, dass die gemeinsam erarbeiteten Projektergebnisse umgesetzt werden können und eine informelle Planungsgrundlage für die Kommunen des :rak darstellen. Die kommunale Planungshoheit bleibt dabei selbstverständlich gewahrt.

Aussagen des Siedlungsentwicklungskonzepts für Stadt die Stadt Hennef (Sieg)

Das SIKO hat Bedarfe an Wohnbauflächen und Kriterien zur Bewertung einzelner Flächen ermittelt. Kriterien wie Verfügbarkeit, Topografie, Immissionen wurden einbezogen und gewichtet, um eine sinnvolle und nachhaltige Flächenentwicklung umzusetzen. So kann die Flächenverfügbarkeit in Hennef verglichen und für die einzelnen Stadtteile ausgewertet werden. Durch ein Bilanzierungstool ist es zukünftig möglich, auf kommunaler Ebene Flächen zu bewerten und zu vergleichen. Daher ist das SIKO eine der Grundlagen für das in Aufstellung befindliche „Baulandentwicklungskonzept der Stadt Hennef“.

Im SIKO wurde zum Aspekt „Dichte“ die vorhandene Umgebungsdichte ermittelt und die Potenzialflächen anhand sogenannter Dichtekorridore bilanziert. Insbesondere die damit gewonnene Vergleichbarkeit von Flächen ist eine gute Abwägungsgrundlage für künftige Bauleitplanung. Das Dichtekonzept gibt für die Region hier eine Perspektive, wo und in welchem Umfang Wohnquartiere in unterschiedlichen baulichen Dichten entstehen können. Dabei sind in Hennef die Besonderheiten der Teilräume zu beachten. Mit dem Tool der Flächenbilanzierung von NEILA kann die eigene Kommune mit der rak:Region, dem Rhein-Sieg-Kreis oder anderen Kommunen verglichen werden. Konfliktpotenziale können dargestellt werden, z.B. die Bedeutung der Fläche für die Grüne Infrastruktur.

Das SIKO rechnet nur in seinem Dichtemodell nur mit Wohneinheiten, keine Einwohner. (Bislang wurden im FNP oder im Wohnraumkonzept mit 2,7 Einwohner pro Wohneinheit umgerechnet.) Einen Ansatz zur Verknüpfung und Differenzierung diesbezüglich bietet SIKO nicht.

Unterschiedliche Dichteszenarien können für die einzelnen Potenzialflächen durchgespielt

werden:

1. Dichtebereich (20-30 WE/ha)	25
2. Dichtebereich (30-40 WE/ha)	35
3. Dichtebereich (40-50 WE/ha)	45
4. Dichtebereich (50-60 WE/ha)	55
5. Dichtebereich (60-100 WE/ha)	80

Im Baulandkonzept von 2017 sind nur in zentralen, innerstädtischen Lagen Dichten von 90 WE/ha mit Realisierung mit Mehrfamilienhäusern angenommen. In den eher ländlich geprägten Ortsteilen in denen der Einfamilienhausbau dominiert, wird eine Dichte von 25 WE/ha angenommen. Dies entspricht auch den gering verdichteten Beispielen Bebauungsdichten in der :rak-Region, siehe Anlage. Auch die Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung der Bezirksregierung Köln für den Regionalplan – Entwurf werden im Baulandentwicklungskonzept berücksichtigt.

Im Flächeninformationssystem des SIKO sind für die Stadt Hennef folgende Flächenpotenziale gemeldet, bewertet und bilanziert:

- Baulandreserven in rechtskräftigen bzw. sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen
- Potenzialflächen im Innenbereich nach § 34 BauGB einschließlich der Reserveflächen in den rechtskräftigen Satzungen nach § 34 BauGB
- Reserveflächen des Flächennutzungsplanes 2018

Außerdem enthält das SIKO noch die Potenzialflächen

- Bröl (Gewerbeflächenreserve südlich der B 478 zwischen den beiden Ortsteilen Bröl, Fläche berücksichtigt im beschlossenen Gewerbeflächenkonzept 2035 des RSK, 2017)
- Arrondierungsflächen westlich von Uckerath (Wohnbauflächen aus dem Entwicklungskonzept Uckerath, beschlossen 2018)
- Uckerath, südlich des Sportplatzes (Vorschlag zur Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches zum Regionalplan-Entwurf, beschlossen 2022)

Weitere Flächen wurden für Hennef als Potenzialflächen nicht ausgewählt. Da die im SIKO dargestellten Flächen überwiegend bereits bauleitplanerisch gesichert sind, ist das Konfliktpotenzial insbesondere zur Grünen Infrastruktur gemäß der vorgenommenen Bilanzierung überwiegend gering.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €

- | | |
|--|-----------|
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Einsparungen | Betrag € |
| ☐ Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
|
☐ Bemerkungen | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☒ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 24.03.2023
In Vertretung

Anlagen

- Auszug von Karten für das Stadtgebiet Hennef aus dem Atlas des SIKO
- NEILA-Infobrief 5
- FAQ für das Forschungsprojekt NEILA
- Dichtebroschüre
- Klimacheck