

TOP 5

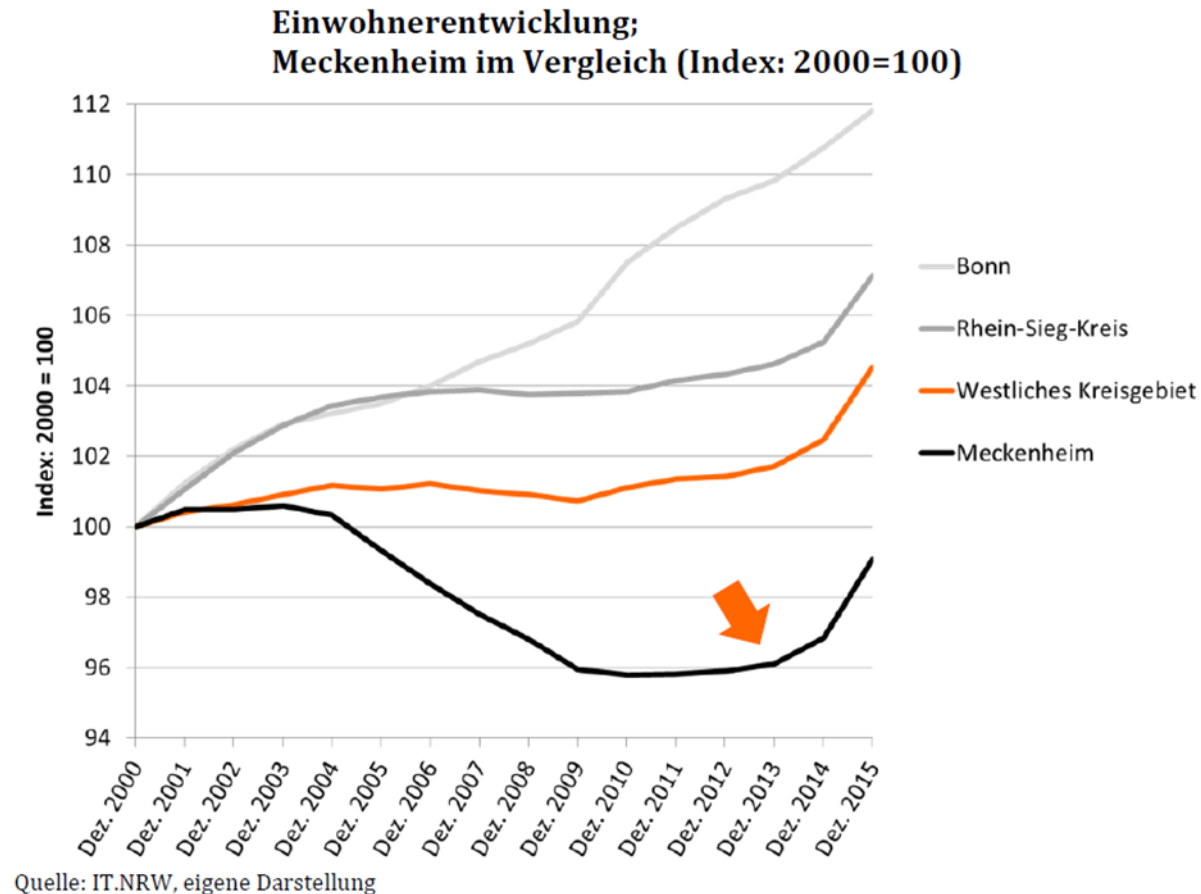
Fortschreibung des
Regionalplan-Verfahrens für den
Regierungsbezirk Köln,

hier: Wohnungsbauflächen –
Reserveflächen aus Flächen-
nutzungsplan

Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet - Analyseergebnisse für Meckenheim

„Meckenheim liegt in einer wachsenden Region: Die Einwohnerzahl von Bonn ist seit 2000 ständig gewachsen, der Rhein-Sieg-Kreis in zwei Phasen (bis 2005 und ab 2010) und das Westliche Kreisgebiet seit 2010. Entgegen dieser Entwicklung hat Meckenheim zwischen 2005 und 2010 sogar Einwohner verloren. Erst seit 2013 wächst Meckenheim wieder.“

(Empirica: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet - Analyseergebnisse für Meckenheim, S. 4)

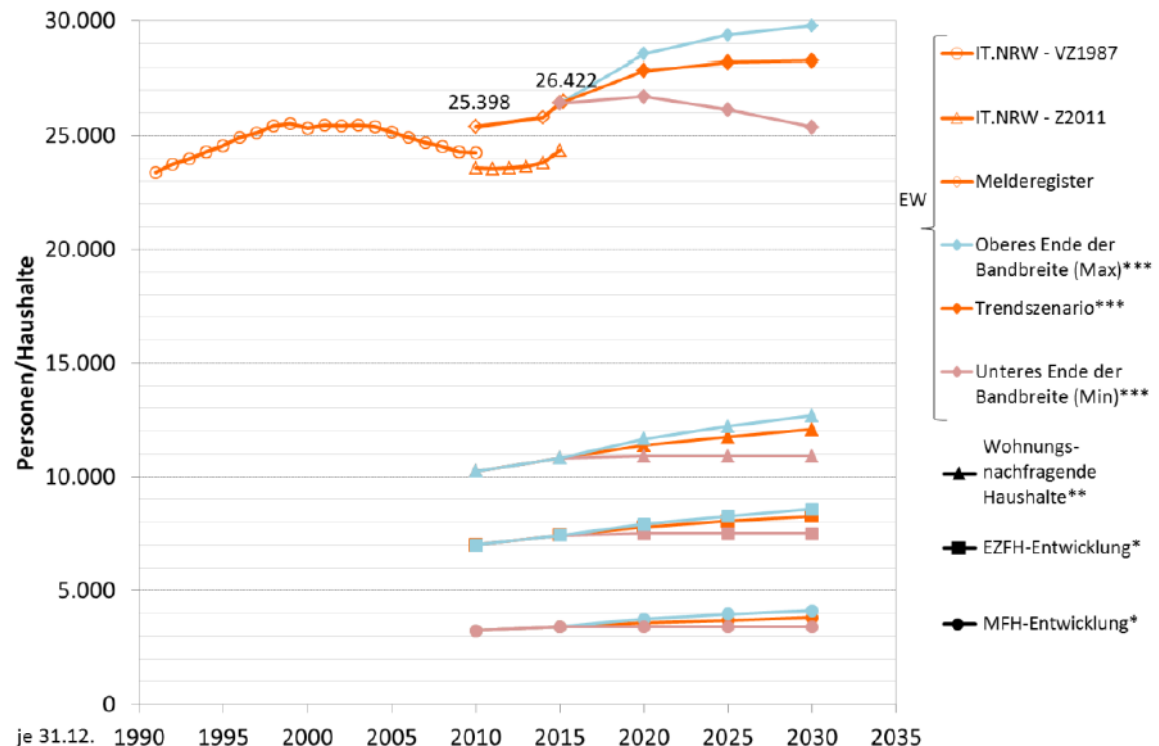


Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet - Analyseergebnisse für Meckenheim

„Die zukünftige Einwohnerentwicklung Meckenheims hängt von seiner Bauleistung ab: Bei hoher Bauleistung wie hier im Trendszenario unterstellt wächst die Einwohnerzahl Meckenheims weiter. Wenn hingegen wie im Minimalszenario unterstellt kein Neubau mehr stattfindet, schrumpft Meckenheim ab 2020 wieder.“

(Empirica: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet - Analyseergebnisse für Meckenheim, S. 13)

Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Meckenheim bis 2030



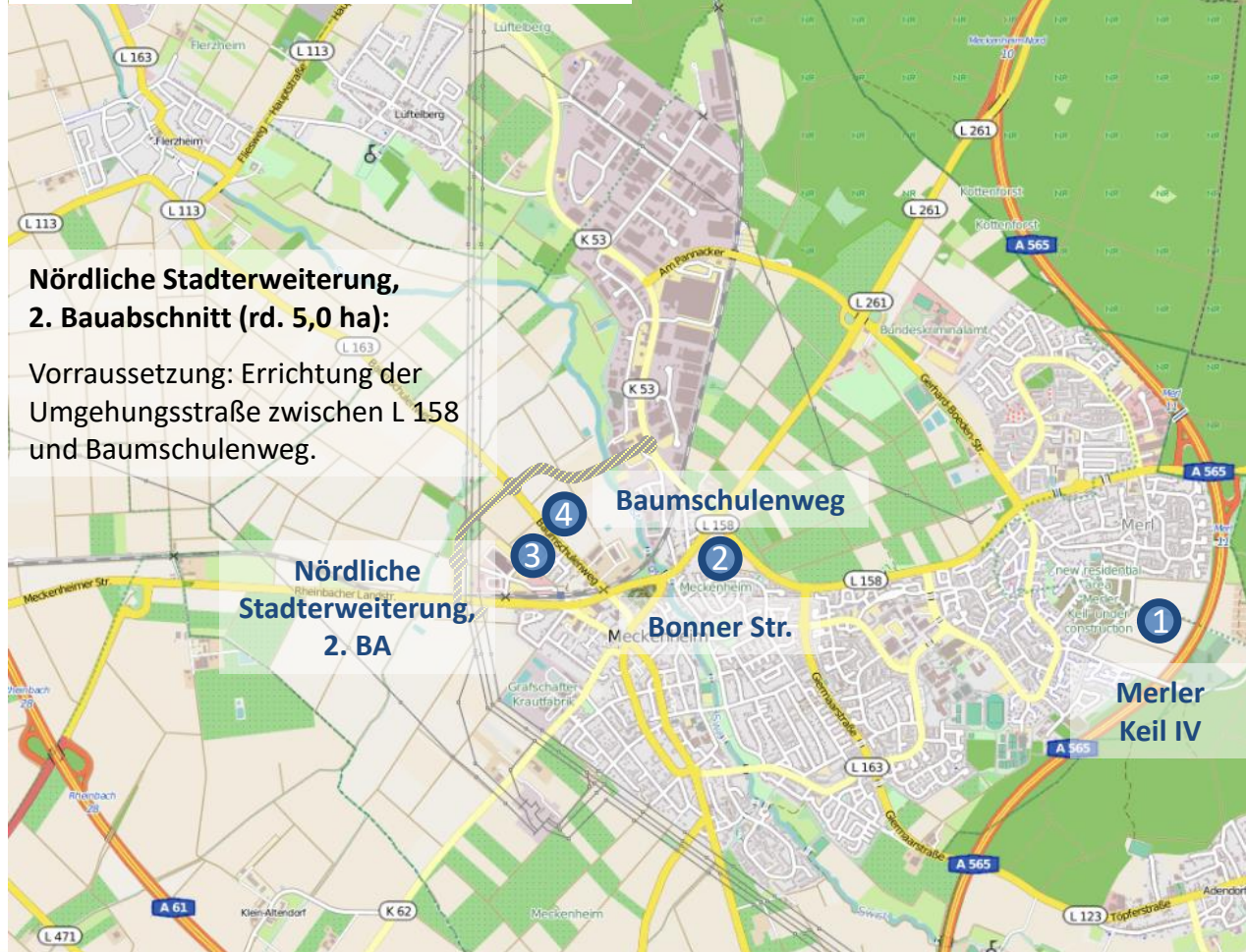
* Wenn Anteil Meckenheims an Baufertigstellungen des Westlichen Kreisgebiets konstant wie 2014/2015

(WE in EZFH: 47%, WE in MFH: 62%);

** Wenn Leerstand unverändert. *** Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss.

Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

Übersicht Reserveflächen



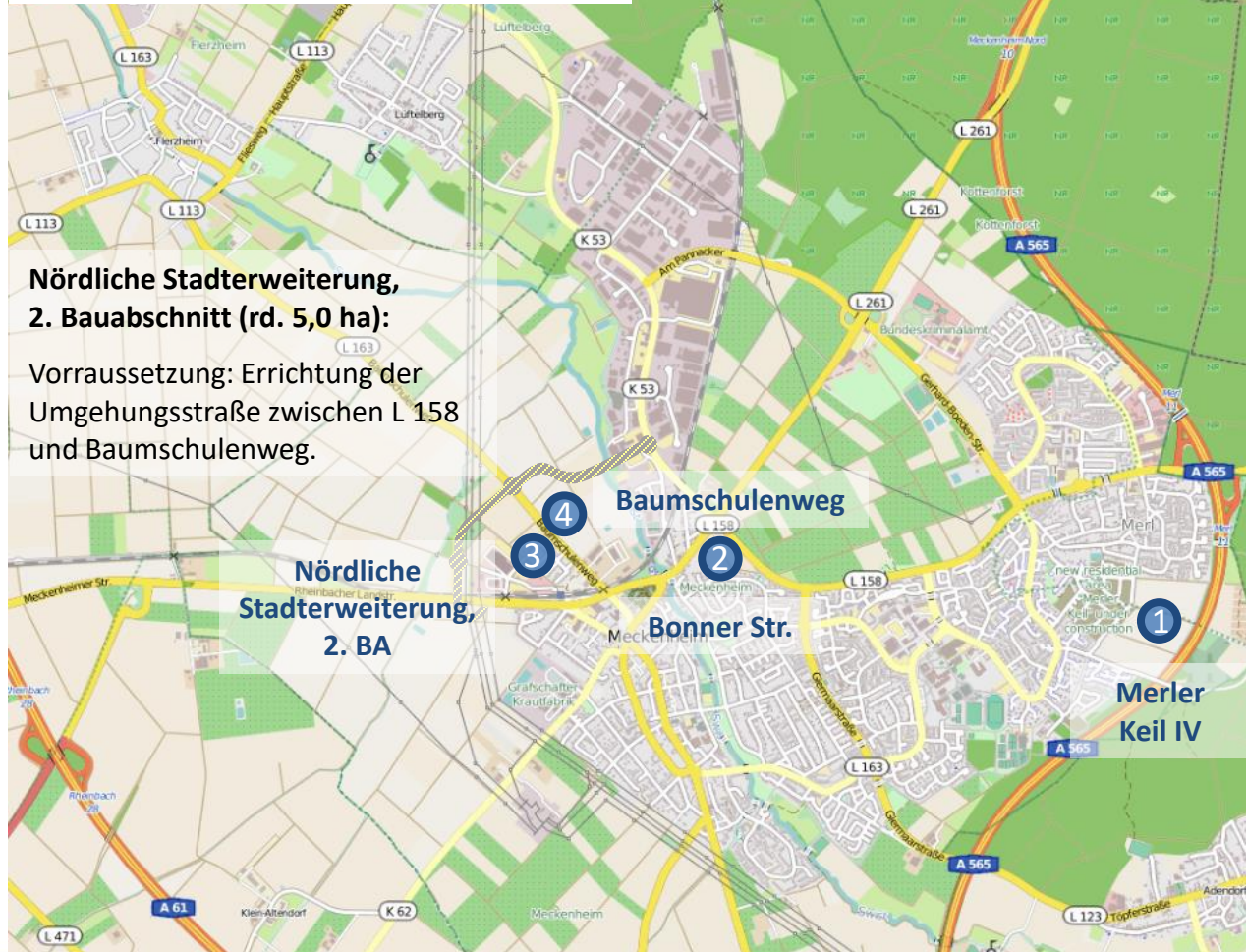
Reserveflächen:

Im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als Baufläche (Wohn-, gemischte, gewerbliche oder Sonderbauflächen) gesichert.

Eine zeitnahe Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist grundsätzlich möglich.

Wohnen - FNP-Reserven auf Bauleitplanebene

Übersicht Reserveflächen

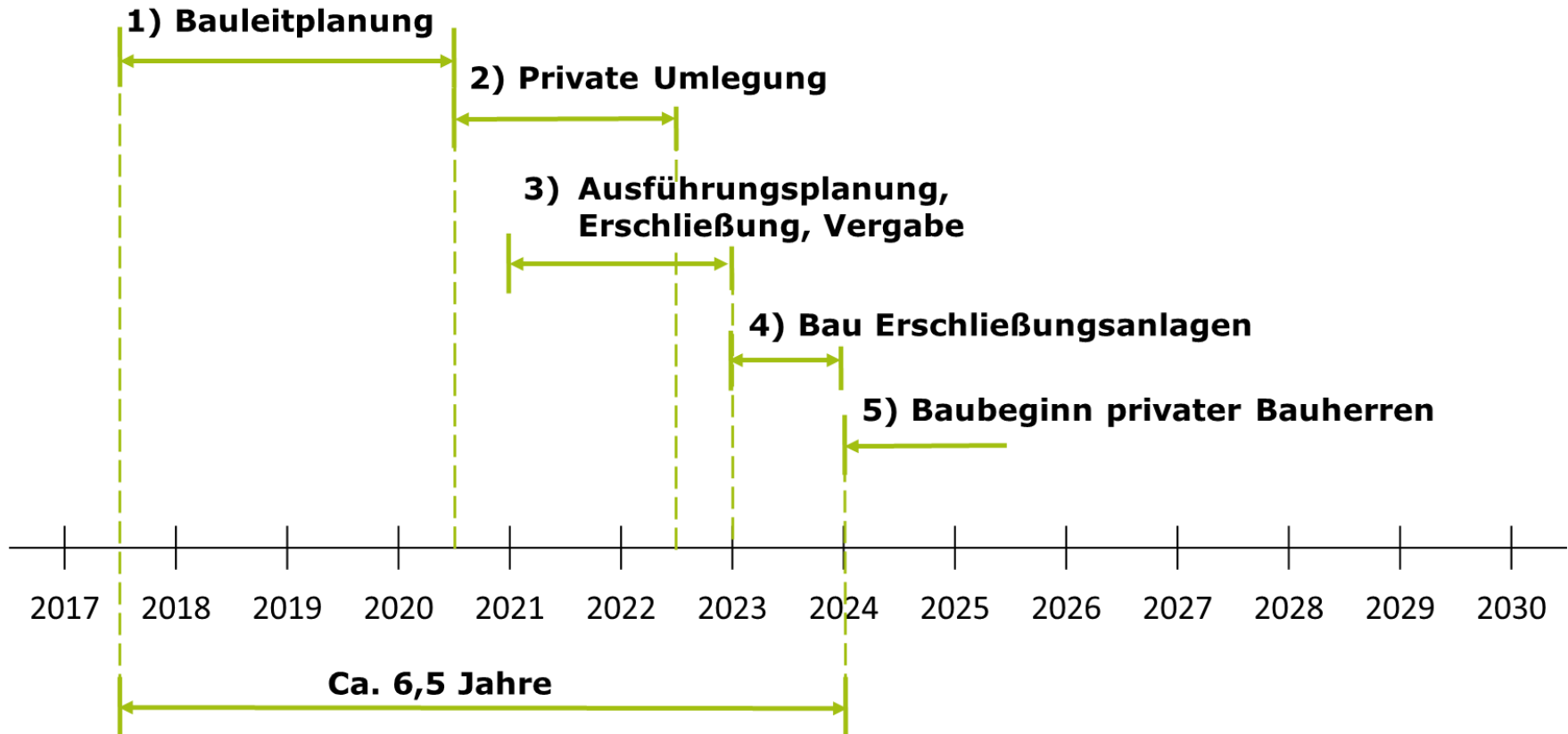


Reserveflächen:

Im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als Baufläche (Wohn-, gemischte, gewerbliche oder Sonderbauflächen) gesichert.

Eine **zeitnahe (?)** Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist grundsätzlich möglich.

Wohnen - FNP-Reserven auf Bauleitplanebene



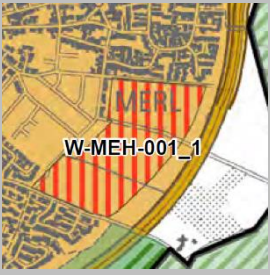
Merler Keil II

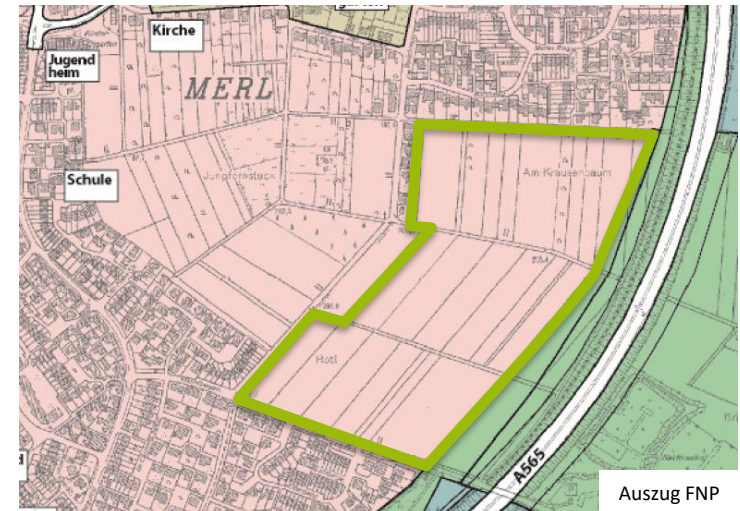
Bauleitplanung	Private Umlegung	Ausschreibung Vergabe	Erschließung	Private Bautätigkeit	Enderschließung
06/2006 – 01/2011	ab 10/2012	07/2013 – 05/2014	07/2013 – 05/2014	05/2014 – 2017	ab 02/2017
4,5 Jahre	2 Jahre	0,5 Jahr	1 Jahr	3 Jahre	

Wohnen - FNP-Reserven auf Bauleitplanebene

Flächen laut Liste **FNP-Reserve** - Regionalplanungsbehörde Dezember 2016:

W-MEH-001_1: „Merler Keil“

	rd. 13,55 ha
Regionalplan	▪ Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	▪ Aktuelle Nutzungen: ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche (überwieg. Ackerbau) ▪ Wirtschaftswege
Bebauungsplan	▪ Verfahren muss geführt werden
Restriktionen	▪ Nähe zur Autobahn
Städtebauliche Bewertung	▪ Schließung der bestehenden Siedlungslücke ▪ Abrundung des Siedlungsrandes
Reserve mit Potenzial // kurzfristig	



Wohnen - FNP-Reserven auf Bauleitplanebene

Flächen laut Liste **FNP-Reserve** - Regionalplanungsbehörde Dezember 2016:

W-MEH-005: „Auf dem Stephansberg“

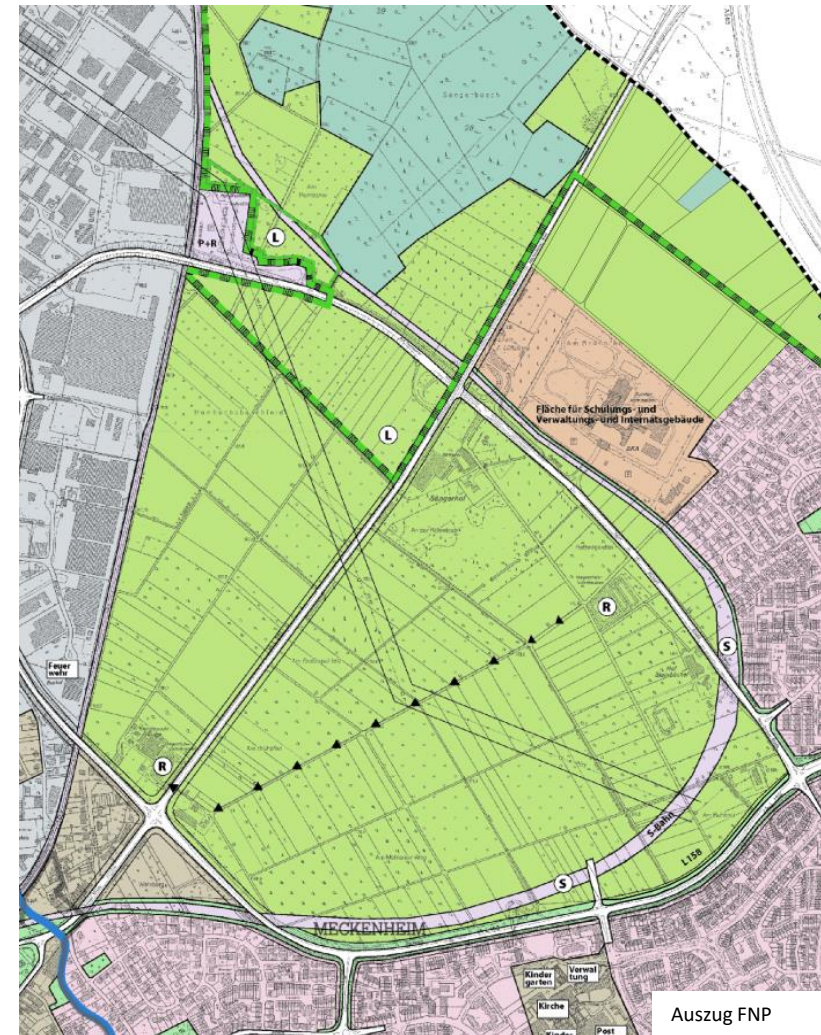
	rd. 2,8 ha	rd. 4,2 ha mit Schienenweg
	Aktuelle Nutzungen: ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau, Baumschulflächen) ▪ Wirtschaftsgebäude ▪ Wirtschaftswege	
Regionalplan	▪ Allgemeiner Siedlungsbereich ▪ Schienenweg „Merler Schleife“ ▪ Verfahren muss geführt werden	
Flächennutzungsplan	▪ Gemische Baufläche ▪ Bahnanlage/ Grünflächen ▪ Verfahren muss geführt werden	
Bebauungsplan	▪ Verfahren muss geführt werden	
Restriktionen	▪ Nähe zur hochfrequentierten Landesstraße L 158/ L 261 ▪ Topographie ▪ Erschließungsmöglichkeiten ▪ Aktuell gemischte Baufläche im FNP	
Städtebauliche Bewertung	▪ Schließung der Siedlungslücke	
<u>Reserve mit Restriktion // mittelfristig</u>		



Exkurs: „Merler Schleife“

- „Relikt“ der Entwicklungsmaßnahme „Neue Stadt „Meckenheim-Merl“
- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 19.12.2007 nicht länger an der Planung festzuhalten
- Positive Stellungnahme des NVR zum Wegfall der Planung im Jahr 2013

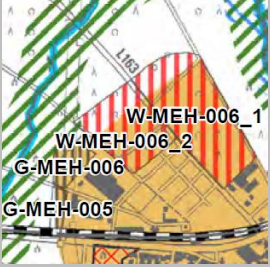
Zielstellung: Entnahme des Schienenweges aus dem Regionalplan

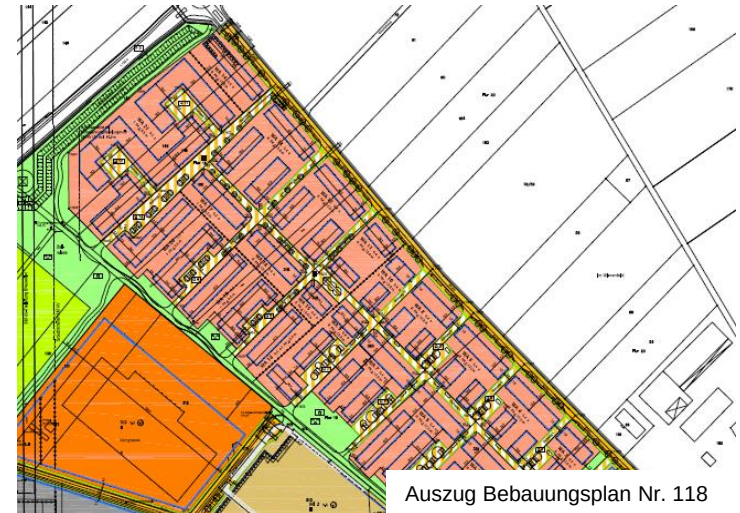


Wohnen - FNP-Reserven auf Bauleitplanebene

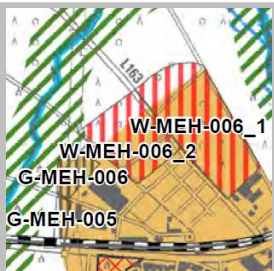
Flächen laut Liste **FNP-Reserve** - Regionalplanungsbehörde Dezember 2016:

W-MEH-006_2: „Nördliche Stadterweiterung, 2. BA“

	rd. 5,66 ha
Regionalplan	Aktuelle Nutzungen: ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstplantagen und Baumschulflächen) ▪ Wirtschaftswege
Flächennutzungsplan	▪ Wohnbaufläche
Bebauungsplan	▪ Bebauungsplan Nr. 118 „Nördliche Stadterweiterung“ (Stand: Rechtskräftig) ▪ Wohnbaufläche: insg. 7,1 ha
Restriktionen	▪ Erschließung ab Fertigstellung der Umgehungsstraße L 163n ▪ EKrG-Vertrag mit DB und Landesbetrieb Straßenbau NRW in Arbeit
Städtebauliche Bewertung	▪ Fläche zur Deckung des Wohnungsbaubedarfs
Reserve mit Restriktion // mittel- bis langfristig	



W-MEH-006_1: „Nördliche Stadterweiterung, 3. BA“



- Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstplantagen und Baumschulflächen)
- Wirtschaftswege

- Allgemeiner Siedlungsbereich

- Wohnbaufläche

- Verfahren muss geführt werden

- Angrenzend an Betriebsfläche Baumschule Ley
- Erschließung ab Fertigstellung L 163n

- Entwicklungsfläche mit Nähe zur Altstadt und deren Infrastruktureinrichtungen

Reserve mit Restriktion // langfristig

