

# TOP:



Der Bürgermeister

## Mitteilung

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

**Vorl.Nr.:** M/2022/0892

**Datum:** 17.11.2022

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.12.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

### Tagesordnung

Projekt NEILA - Aktueller Sachstand

### Mitteilungstext

Das Projekt „NEILA“ (**N**achhaltige **E**ntwicklung durch **I**nterkommunales **L**andmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) entstand als Weiterführung der Zusammenarbeit im Rahmen der Kooperation zu „shaREgion“. Die Verwaltung hat hierzu mit den Vorlagen I/2017/03340 und M/2020/04033 berichtet. Die Politik wird darüber hinaus über regelmäßige Infobriefe zu den Zwischenständen informiert. Das Projekt wird von Partnern der TU Dortmund begleitet, Projektstart war im Oktober 2018. Ziel des NEILA-Projekts ist die Ausarbeitung eines gemeinsamen, regionalen Siedlungsentwicklungskonzeptes mit anschließendem Monitoring.

Die erste Grundlage stellt ein regionale Flächenpool dar, der die Gesamtheit möglicher Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung umfasst. Parallel hierzu wurde ein Kriterienkatalog zur Bewertung dieser Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Siedlungsentwicklung entwickelt. Der Kriterienkatalog enthält neben den Ausschlusskriterien wie z.B. Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Anbauverbotszonen insbesondere Eignungskriterien wie z.B. gute ÖPNV-Erschließung, ökologische Verträglichkeit und soziale/technische Infrastruktur. Die Eignungskriterien werden gewichtet und bilden die Basis für die Bewertung aller Potentialflächen.

Das Zwischenergebnis ist ein gemeinsamer Flächenpool, der jede eingegebene Fläche bewertet und per Steckbrief beschreibt und je Eignung in ein Flächenranking

eingliedert. Für das RAK-Gebiet ergibt sich eine Flächenkulisse von mehr als 2000 bewerteten Flächen mit einer Priorisierungsempfehlung. Das Flächenranking sowie die Steckbriefe sind über ein bereitgestelltes webbasiertes Geoinformationssystem (GeoNode) einsehbar und stehen der Verwaltung zur Bearbeitung/Anpassung zur Verfügung.

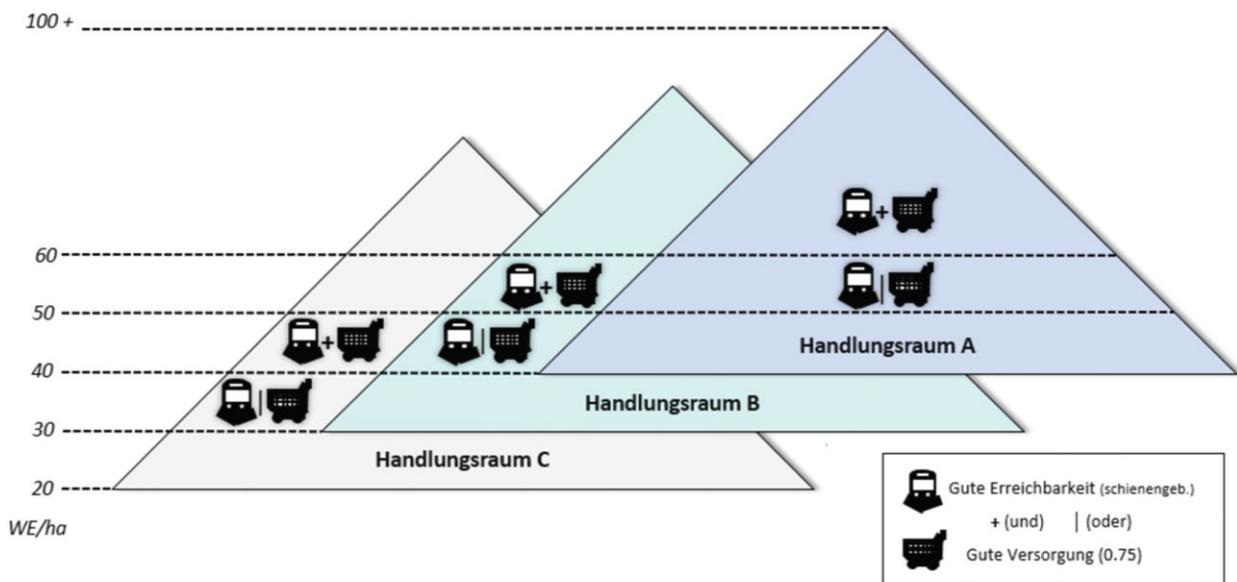
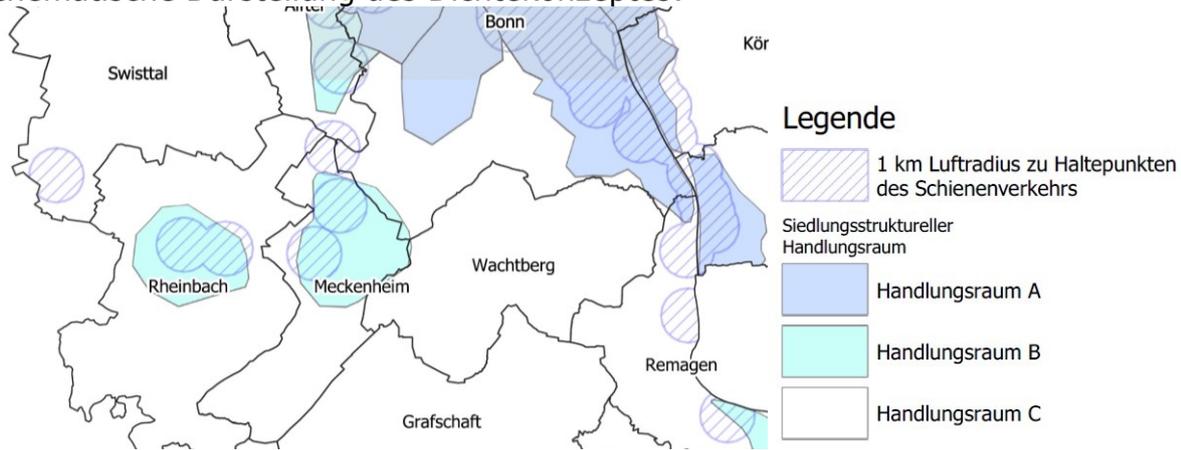
Beispielhafte Darstellung der Flächeneignung in GeoNode, sowie Legende



Nutzungsbezeichnung	Konfliktpotential	Bedeutung für Grüne Infrastruktur
 Besondere oder regionale Wohnbezeichnung	Kein Symbol Kein erfasstes Konfliktpotential	Keine Umrandung geringe Bedeutung
 Wohnbezeichnung	 gering	 Hohe Bedeutung
 Gewerbebezeichnung	 mittel	 Vielfältig hohe Bedeutung
 Wohnbezeichnung und Gewerbebezeichnung	 hoch	 Herausragende Bedeutung
 Besondere oder regionale Wohnbezeichnung und Gewerbebezeichnung		 Vielfältig herausragende Bedeutung
 Industriebezeichnung		

Das zweite Instrument neben dem Flächenranking stellt ein eigens ausgearbeitetes Dichtekonzept dar. Um einen Beitrag zur verminderten Flächeninanspruchnahme zu leisten, entwickelt NEILA ein Dichtemodell, das empirisch ermittelte orts- und lagespezifische Dichten berücksichtigt und für jede Potenzialfläche im Flächenpool geeignete Dichten ableitet. In Abgrenzung zum in der Regionalplanung verwendeten strukturtypischen, einheitlichen Dichtewert für das gesamte Stadtgebiet, verfolgt NEILA einen kleinräumigen Ansatz. Abgeleitet aus der Siedlungsstruktur und einer Kerndichteanalyse der Wohneinheiten ergibt sich eine Einteilung in drei siedlungsstrukturelle Handlungsräume. Diese werden im Anschluss auf Ihre Nähe zum Schienenverkehr und zu Versorgungsbereichen geprüft. Daraus entstehen fünf Dichteklassen (20 bis 60 WE/ha), welche Mindestdichten und höhere Dichten empfehlen.

Schematische Darstellung des Dichtekonzeptes:



- Brutto-Dichten in WE/ha
- Untergrenzen für die jeweiligen Handlungsräume

	Handlungsraum A	Handlungsraum B	Handlungsraum C
Gute Erreichbarkeit <b>und</b> gute Versorgung	60	50	40
Gute Erreichbarkeit <b>oder</b> gute Versorgung	50	40	30
<b>Weder</b> gute Erreichbarkeit <b>noch</b> gute Versorgung	40	30	20

Es ergibt sich so die Möglichkeit, für jede Kommune Dichteszenarien zu ermitteln, welche eine potentielle Bebauung anhand der angenommenen Dichte simulieren und mit dem Bedarf an Wohneinheiten vergleichbar machen. Regionsweit ergibt sich dabei folgendes Bild: Wenn **alle** potenziellen Wohnbauflächen mit den derzeitigen

Bestandsdichten bebaut werden, kann der Wohnraumbedarf in der Region nur **zu rund einem Drittel gedeckt** werden. Was bedeutet, dass die Wohnraumbedarfe der Region, wenn überhaupt, nur durch wesentlich höhere Dichten als bisher in neuen Baugebieten und Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden können.

Um schlussendlich dem Projektnamen gerecht zu werden, sehen die nächsten Schritte zudem die Erarbeitung eines interkommunalen Flächenmanagements vor. Ziel ist es neben dem Siedlungsentwicklungskonzept ein System des Ausgleichs zwischen Nutzen und Lasten bzw. ein „Teilen-und-Tauschen-System“ einzuführen. Hierbei geht es darum, einen Instrumentenkatalog zu erarbeiten, um den genannten Bedürfnissen und den damit verbundenen Herausforderungen durch regionale Kooperation zu begegnen. Die Erarbeitung und Diskussion solcher Instrumente erfolgen zeitnah. Ebenso sollen demnächst Handlungsansätze für eine Umsetzung des interkommunalen Flächenmanagements vorgestellt werden.

Als weitere Information werden Mitte Dezember sowohl der turnusmäßige Infobrief (12/2022) als auch eine Broschüre zum erarbeiteten Dichtekonzept veröffentlicht und bereitgestellt. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen Zugang zum webbasiertes Geoinformationssystem öffentlich für eine Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.

Meckenheim, den 17.11.2022

Florian Wichert  
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

Anlage 1: NEILA Infobrief 12/2021