

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2017/03138

Datum: 28.02.2017

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Fortschreibung des Regionalplan-Verfahrens für den Regierungsbezirk Köln, hier: Wohnungsbauflächen – Reserveflächen aus Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorhandenen kurz- und mittelfristigen Wohnbauland-Reserveflächen auf Basis des Flächennutzungsplanes zu aktivieren:

1. Für die kurzfristige Reservefläche ist das notwendige Bauleitplanverfahren anzustoßen und aufzustellen.
2. Für die mittelfristige Maßnahme wird die Suche eines Erschließungsträgers, auf der Grundlage des Engagement der betroffenen Grundstückseigentümer, zur Umsetzung der Flächen unterstützt. Die Verwaltung wird die daraus folgenden Ergebnisse einer konkreten Interessenbekundung zu gegebener Zeit vorstellen und die notwendigen Grundsatzbeschlüsse vorbereiten.

Begründung

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die zum Thema bereits in 2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt präsentierten Informationsvorlagen I/2016/02780 vom 25.02.2016 und I/2016/02880 vom 23.06.2016.

Hierin hat die Verwaltung über die Fortschreibung des Regionalplanes und die von der Regionalplanungsbehörde angedachten Abläufe und Termine informiert, wie auch erste Flächenanalysen zum Einstieg in die Meinungsbildung der Fraktionen zum Thema Entwicklung der zukünftigen Gewerbeflächen und Wohnungsbauflächen 2035 vorgestellt.

Basierend auf dem im November 2016 im Kreistag präsentierten „Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (I/2016/03030) wurde das empirica-Institut beauftragt, auf Basis der gesamtträumlichen Analyse des Rhein-Sieg-Kreises die Daten für die Stadt Meckenheim zu konkretisieren. Die Vorstellung der Ergebnisse wurde in der letzten Sitzung des Ausschusses am 26. Januar 2017 präsentiert (V/2017/03067).

Im Ergebnis der Analyse ist festzustellen, dass der Rhein-Sieg-Kreis eine weiterhin prosperierende Region ist, deren Wohnungsbestand nicht ausreicht, um die zu erwartende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Der stärkste Neubaubedarf besteht in den nächsten 5 Jahren, da ohne Neubau die Wohnungsknappheit im RSK weiter zunimmt und in der Folge Mieten und Kaufpreise weiter ansteigen.

Die Analyseergebnisse für Meckenheim zeigen in der Bestandsermittlung deutlich auf, wieso die Stadt zwischen 2001 und 2010 Einwohnerverluste hinnehmen musste, erst mit dem zur Verfügung gestellten Angebot von Neubauf Flächen kann dem Trend seit 2011 entgegengewirkt werden.

Die Analyse kommt u.a. zu dem Ergebnis (Zitat Seite 13):

Die zukünftige Einwohnerentwicklung Meckenheims hängt von der Bauleistung ab: Bei hoher Bauleistung wie im Trendszenario (jährlich 2-3 ha Bauland) unterstellt, wächst die Einwohnerzahl Meckenheims weiter. Wenn hingegen, wie im Minimalszenario unterstellt kein Neubau mehr stattfindet, schrumpft Meckenheim ab 2020 wieder.

In Betrachtung der Ergebnisse stellt sich die Frage wie sich die Stadt Meckenheim, mit den bestehenden **regionalplanerisch vorhandenen Bauflächen (Reserveflächen)** zukunftsfähig für die nächsten 5 Jahre aufstellen will. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bis zur Fertigstellung des neuen Regionalplanes, für dessen Bearbeitungszeit ca. 5-6 Jahren geschätzt werden, nur auf bestehendes Flächenpotential zurückgegriffen werden kann.

Die vorhandenen Reserveflächen der Stadt Meckenheim, laut Regionalplanungsbehörde sog. **FNP-Reserveflächen auf Bauleitplanebene**, also Wohnbauflächen, für die bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht und für die somit auf kommunaler Bauleitplanebene ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann lassen sich in 3 Zeit-Kategorien einteilen:

1. Wohnbauflächen, die kurzfristig entwickelt werden können

- Merler Keil, III. BA mit ca. 13,5 ha

2. Wohnbauflächen, die mittelfristig entwickelt werden können

- Auf'm Weinberg /Fläche Merler Schleife mit ca. 4,2 ha

Baufläche, für die sowohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan zu ändern, wie auch der Bebauungsplan aufzustellen ist. Hinzu kommt die Aufgabe den im Regionalplan verankerten Schienenweg im Regionalplanverfahren zu ändern.

3. Wohnbauflächen, die nur langfristig, da in Abhängigkeit von überörtlichen Maßnahmen, entwickelt werden können, einschätzbar ab 2020

- Nördliche Stadterweiterung III. Bauabschnitt mit ca. 9,5 ha

Hier ist Voraussetzung, dass Abschluss der EKRK-Gvereinbarungen erfolgt und Bau von Bahnunterführung und Landstraße terminiert sind.

Die Verwaltung wird die vorhandenen Flächenpotentiale und vertiefenden Hintergründe im Ausschuss darstellen.

Meckenheim, den 28.02.2017

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Heinz-Peter Witt
Technischer Beigeordneter

Anlagen:

Wohnraumbedarfsanalyse für den RSK - Analyseergebnisse für Meckenheim

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen