

Sitzungsvorlage

Datum: 20.12.2022
Drucksache Nr.: **22/0598**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	31.01.2023	öffentlich / Kenntnisnahme
Rat	09.02.2023	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

NEILA – aktueller Stand

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, den Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung hat die Politik in der Sitzung vom 08.02.2022 zum letzten Mal über das Projekt NEILA informiert (DS-NR. 22/0041).

Zurzeit finden noch Feinabstimmungen mit einigen wenigen Kommunen zur endgültigen Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes (SIKO) statt. Das SIKO sollte Ende November 2022 fertiggestellt werden. Leider hat sich dieser Zeithorizont nicht halten können. Um die Politik jedoch auf dem Laufenden zu halten, und auch die Möglichkeit zu geben, Fragen zu erörtern, wird diese Informationsmitteilung in die Gremien gegeben.

Ein Diskussionspunkt in der letzten UStA - Sitzung war einerseits die Frage zum Erhalt der Planungshoheit, Fragen zur politischen Thematisierung der Ergebnisse von NEILA und Fragen zur künftigen Anwendbarkeit und Verstetigung der NEILA-Ergebnisse.

Genau diese Fragen wurden auch auf der Plenumssitzung des *rak* am 29.09.2022 thematisiert und diskutiert. Der Mehrwert der Produkte von NEILA wurde gesehen, aber die Frage nach der Verstetigung der Instrumente von NEILA in der täglichen Verwaltungsarbeit wurde kritisch hinterfragt. Im Nachfolgenden wird der Politik ein kurzer Eindruck von den diskutierten Themen gegeben.

A) Kompetenzzentrum Fläche

Um die erarbeiteten Produkte des Forschungsprojekts NEILA zu verstetigen, wurde in der letzten Lenkungsgruppensitzung des Projekts (22.06.2022) und im *rak*-Plenum (29.09.2022) die Erweiterung der *rak*-Geschäftsstelle um ein Kompetenzzentrum *Fläche* diskutiert. Dieses soll auf der einen Seite, die Kommunen durch die Auf- und Verarbeitung von Geoinformationsdaten im Rahmen des regionalen Flächeninformationssystems (GeoNode) unterstützen. Auf der anderen Seite kann das Kompetenzzentrum durch die gemeinschaftliche Informationsbasis in Hinblick auf regionale Flächenpotenziale die Intensivierung der interkommunalen Abstimmung unterstützen (z.B. Stadt-Land-Baulandmodell). Auch bietet das Kompetenzzentrum die Möglichkeit die strategische Entwicklung der Region durch das Monitoring und die Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzepts zu stärken. Durch die Einbindung von unterschiedlichen fachlichen Perspektiven im Rahmen des Projekts konnte ein gesamtheitlicher Handlungsrahmen erarbeitet werden. Regionalabgestimmte Konzepte tragen zur Koordination und Steuerung der Akteure sowie der unterschiedlichen Zielkonflikte in der Region bei. Gemeinsame Flächenstrategien unterstützen regionale und kommunale Entscheidungsprozesse in Bezug auf z.B. landes- und regionalplanerische Vorgaben. Das Kompetenzzentrum kann somit die Entscheidungsträger der Region mit konzeptionellen Ideen unterstützen, die sich zukunftsrelevanten Themenfeldern (z.B. 30 ha Ziel, Netto-Null bis 2050) annehmen könnten.

Durch den Erarbeitungsprozess des Siedlungsentwicklungskonzepts und der Diskussion um das Kompetenzzentrum ist die Region der Idee des Nutzen-Lasten-Ausgleichs ein Stück nähergekommen. Durch das Flächeninformationssystem in GeoNode inkl. der regionalen Bewertung von Flächenpotenzialen, wurde eine gemeinsame Planungsgrundlage geschaffen. Regionale Flächenpotenziale werden nun transparent in einem regionalen System geteilt, sodass Lasten bei einer (inter)kommunalen Planung vermindert werden können. Ausgehend von der geschaffenen Informationsbasis bzgl. der Flächenpotenziale können nun z.B. Wohnbedarfe getauscht werden.

Hierfür wurde im Projekt ein Flächenbilanzierungstool entwickelt, dass es ermöglicht zu berechnen, wie viele Wohnbedarfe auf den identifizierten Flächen (theoretisch) entwickelt werden können. Zudem kann im Bilanzierungstool ausgewählt werden, die Flächen, die eine hohe ökologische Wertigkeit im Sinne der grünen Infrastruktur haben, nicht zu entwickeln. Gleiches ist auch möglich für Flächen, die ein hohes Konfliktpotenzial aufweisen. Den berechneten Werten zur Bedarfsdeckung können die Dichtewerten der Regionalplanung und dem kommunalen „weiter-so“ gegenübergestellt werden. Das Projekt wird eine Schulung für das Bilanzierungstool im April 2023 für kommunale Planer: innen anbieten.

Im Projektverlauf hat sich ebenfalls gezeigt, dass ein tauschen und teilen in der Region keiner Basarlogik folgen kann. Die Komplexität und Ansprüche an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie der Druck auf den Wohnungsmarkt der Region sind zu hoch. Durch das gemeinsame Flächeninformationssystem, das Siedlungsentwicklungskonzept und (evtl. perspektivisch) das Kompetenzzentrum könnte jedoch die regionale Perspektive gestärkt werden. Ausgehend von der entwickelten Informationsgrundlage können nun weitere Akteure z.B. Kämmerer in die Diskussion mit einbezogen werden, um z. B. das Tauschen von Bedarfen zu

gestalten.

Die rechtliche Organisation sowie die finanzielle Ausgestaltung des Kompetenzzentrums werden momentan im Projekt mit der *rak* Geschäftsstelle diskutiert. Dabei geht es u.a. um die personelle Ausgestaltung und die Abgrenzung der zu erfüllenden Aufgaben. Es ist geplant, die Ergebnisse in der Sitzung der Lenkungsgruppe (29.03.2023) und im *rak*-Plenum (11.05.2023) vorzustellen.

Das entwickelte Siedlungsentwicklungskonzept, unabhängig vom Kompetenzzentrum stellt eine Abwägungsgrundlage für die kommunale Planung dar. Es greift nicht in die kommunale Planungshoheit ein. Um das Siedlungsentwicklungskonzept in der Planung zu berücksichtigen, wird NEILA eine Mitteilungsvorlage zur Verfügung stellen, die in die jeweiligen Räte gegeben werden kann.

B) Dichtekonzept NEILA

Ein weiterer Baustein, der von NEILA entwickelt wurde, ist die Vertiefung des Themas „Dichte“ in Bezug auf die Region. Einerseits wird eine Broschüre entstehen, die verschiedene Beispiele für Dichte in der Region aufzeigt, von Einfamilienhaussiedlungen bis mehrgeschossigem Wohnungsbau.

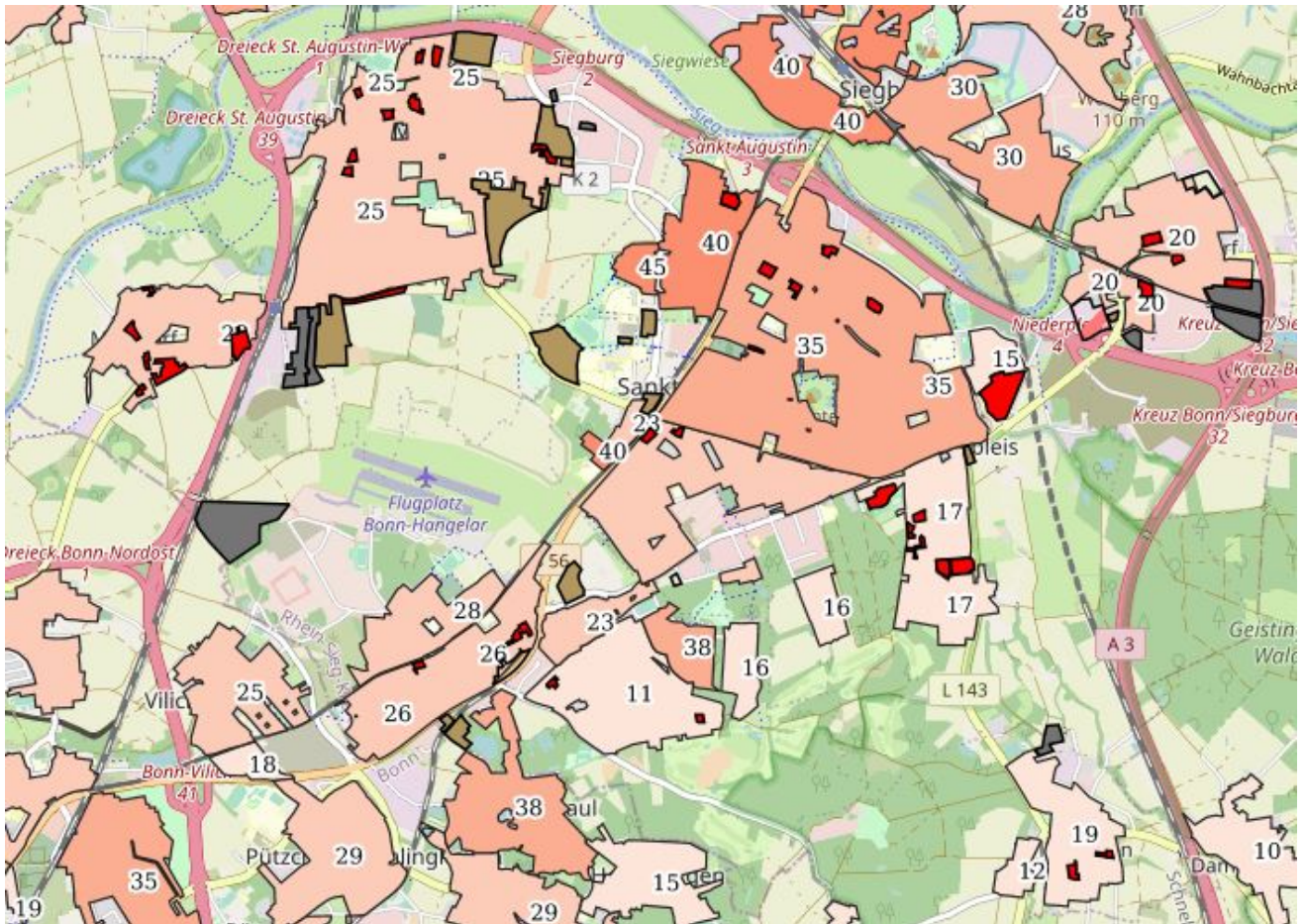
Andererseits ist ein wissenschaftlicher Ansatz für ein Dichtekonzept entstanden, der sich durch eine orts- und lagetypisch differenziertere Betrachtung auszeichnet.

Dieser verfolgt eine Abstufung von Dichtekorridoren (20 WE/ha bis 100 WE/ha in Brutto Dichten) anhand der Kombination von folgenden Variablen:

1. **Erreichbarkeit:** 1000 m Luftradius zu Haltepunkten des Schienenverkehrs
2. **Infrastrukturelle Versorgung:** Schwellenwert von 0,75 (basierend auf dem interkommunalen Kriterienkatalog; anhand von drei Einrichtungstypen - medizinische Einrichtungen, allgemeinbildende Schulen und Lebensmitteleinzelhandel – alle Einrichtungen sind unter 2000 m erreichbar sowie mindestens eine Einrichtung ist unter 1000 m erreichbar ist)
3. **Drei Typen von Handlungsräumen:** Basierend auf einer Kerndichteanalyse sowie Expertenwissen aus der Region (Minstdichten von 20,30, 40 WE/ha)

Somit zeichnet sich das Dichtekonzept durch eine regionale Perspektive aus, die sich nicht an territorialen Grenzen orientiert, sondern an vorhandenen Raumstrukturen. Das interkommunale Dichtekonzept unterstützt die transportorientierte Siedlungsentwicklung sowie die Ausrichtung der entsprechenden Infrastrukturausstattung in der Nähe der Schienenwege.

Sankt Augustin wird durch NEILA größtenteils dem Handlungsraum A zugeordnet. Für den Handlungsraum A gelten Minstdichten von 40 bis 60 WE /ha, in Abhängigkeit von den Kriterien Erreichbarkeit und Versorgung. NEILA hat für Sankt Augustin eine durchschnittliche Bruttodichte auf W und M Flächen von 25,5 WE/ha im Bestand ermittelt (siehe Karte).



Quelle: Daten aus Zensus von 2011

NEILA schlägt für die Zukunft für Sankt Augustin eine Dichte im Korridor von 20 bis 100 je nach Lage vor. Im Schnitt 55 WE/ha auf Wahlnutzungsflächen und 51 WE/ha auf Wohnflächen im niedrigen Szenario.

Um eine Vorstellung zu haben, wie solche Dichten in gebauter Umgebung aussehen: Das Baugebiet „Im Rebhuhnfeld“ hat eine Dichte von 49 WE/ha, das „Zentrum West“ hat eine Dichte von 68 WE/ha, die Gärtnerei Menden hat eine Dichte von ca. 95 WE/ha. Diese Dichten werden immer mit der innenliegenden Erschließung gerechnet. Die bereits gebauten Beispiele sind auch in der Dichtebroschüre enthalten.

C) Bedarfsdeckung NEILA im Vergleich zur Regionalplanung

Beim Vergleich mit den Bedarfen der Regionalplanung zeigt sich aber auch bei den Auswertungen von NEILA ein eklatantes Missverhältnis.

In den Untersuchungen von NEILA wurden insgesamt über 170 ha in Sankt Augustin untersucht. Geeignet für eine Bebauung sind laut NEILA ca. 122 ha. NEILA unterscheidet im SIKO (Siedlungsentwicklungskonzept) zwischen Wohnen, Gewerbe, und Wahlnutzung (Gewerbe oder Wohnen); laut NEILA sind 37,7 ha für eine GE - Nutzung, 47,1 ha für Wahlnutzungsflächen (also Wohnen oder Gewerbe) und 37,1 ha für Wohnnutzung geeignet. Diese Zahlen stimmen nicht genau mit den Vorgaben unseres FNP überein, da sie Flächen für eine Wahlnutzung vorschlagen und lokale Besonderheiten wie z. B. das Vorhandensein einer Deponie nicht in der Flächenbilanz berücksichtigen. Diese abweichenden Flächen müssen im folgenden

Bauleitplanver

fahren einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden. NEILA will hier nur Anregungen zur Flächennutzung geben. Die untersuchten Flächen wurden auf ihre Eignung in der überörtlichen Betrachtung hin geprüft und gerankt, diese müssen aber in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung weiterer Belange im Einzelfall bestätigt werden.

Durch den aktuellen Regionalplanentwurf wurden der Stadt Sankt Augustin ein Bedarf für Wohn- und Mischnutzungen von 141 ha attestiert. Diese übersteigen die Ergebnisse von NEILA, aber noch viel mehr die Ergebnisse unseres FNP. Dieser stellt im FNP Potentiale von 50 ha für Wohnen dar; hier sind teilweise jedoch noch Flächenpotentiale mit eingeschlossen, die aus naturräumlicher und klimatischer Betrachtungsweise einer Entwicklung widersprechen. Für Gewerbe wird ein Bedarf von 38 ha dargestellt. Hier sind Potentiale im FNP von 42 ha vorhanden. Diese Problematik, dass die Bedarfe die Potentiale weit überschreiten, stellt sich in mehreren *rak* Kommunen.

NEILA hat gezeigt, dass der erwartete Bedarf oft nicht in der Fläche gedeckt werden kann, wenn mit den bisher durchschnittlichen Dichten von 20,8 WE/ ha im Bereich der Wohnungsbauentwicklung im *rak* weitergebaut werden würde. Die erforderlichen Flächen hierzu stünden nicht zur Verfügung. Daher muss über eine Erhöhung der baulichen Dichte in der *rak* Gebietskulisse diskutiert werden. Eine allgemeine Erhöhung der baulichen Dichte trägt zum einen zu einer flächensparenden Entwicklung und zum anderen zu einer effektiveren Bereitstellung von sozialer Infrastruktur bei.

Sankt Augustin liegt hier mit einer durchschnittlichen Dichte von 25,5 WE / ha schon deutlich über der durchschnittlichen Dichte im *rak*. Bei Neubaumaßnahmen liegt Sankt Augustin derzeit immer bei 40-60 WE/ ha und mehr und zeigt, dass städtebauliche Dichte machbar und städtebaulich vertretbar ist.

D) Ausblick

Viele Sachverhalte sind aber noch in der Diskussion und können natürlich nur mit den politischen Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen gemeinsam entschieden werden. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, diese Ideen mit der Politik und der Bürgerschaft vorab transparent zu kommunizieren und eventuell auftretende Fragen, mit in den weiteren Prozess einzupflegen.

Die nächsten zeitlichen Schritte in Bezug auf das Siedlungsentwicklungskonzept:

- Sitzung der AG Siedlung (14.03.2023)
- Workshop zur Anwendung des Bilanzierungstools (KW 16/KW 17)
- Erstellung und Präsentation des Siedlungsentwicklungskonzeptes (SIKO) mit Vorstellung des Dichtekonzeptes zur Lenkungsgruppensitzung (Oberbürgermeister: innen und Bürgermeister: innen der Region).
- Präsentation erster Ideen am 29.03.2023 zur Verstetigung der Ergebnisse von NEILA durch ein „Kompetenzzentrum Fläche“; in der Lenkungsgruppe sitzen die Vertreter der Kommunen und Kreise.
- Erneute Veranstaltung „Regionen im Dialog“ voraussichtlich in der KW 21
- Veröffentlichung des Infobriefes Nr. 5
- Erarbeitung einer verbindlichen kommunalen Vereinbarung unter Beachtung

der §§ 1 und 2 des BauGB, auf welcher Ebene und in wie weit das SIKO in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden soll, zur nächsten Plenumsitzung des rak am 11.05.2023.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.