

Sitzungsvorlage

Datum: 23.03.2023
Drucksache Nr.: **23/0132**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	04.05.2023	öffentlich / Kenntnisnahme
Rat	20.06.2023	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

NEILA - aktueller Stand

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung und der Rat der Stadt Sankt Augustin nehmen den Sachstandsbericht NEILA zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung hat die Politik in der Sitzung vom 31.01.2023 zum letzten Mal über das Projekt NEILA informiert (DS-NR. 22/0598). Die Sitzungsvorlage (DS-Nr. 22/0598) wird hier nochmals als Grundlage der schriftlichen Information genutzt, daher wird es Dopplungen in der Darstellung des Sachverhaltes geben. Dennoch wurden Termine, soweit bekannt, aktualisiert. Ein wichtiger Meilenstein ist die Fertigstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes (SIKO). Dieses wird zum 29.03.2023 zum ersten Mal vollständig in der Lenkungsgruppe vorgestellt. Ein weiterer wichtiger Meilenstein ist die Präsentation des SIKO am 22.05.2023 im Universitätsclub Bonn. Hierzu ist auch schon ein „save the date“ verschickt worden.

In der Sitzung am 31.01.2023 wurde beschlossen, dass aufgrund der Komplexität des Themas und aufgrund der sich nähernden Deadline des Projektes (31.08.2023) eine Sondersitzung zum Thema erfolgen soll. Hier wird Raum und Zeit gegeben, dass Fragen gestellt werden können. Zur Unterstützung der Verwaltung in ihren Bemühungen, die Politik adäquat zu informieren, werden 2 Mitarbeitende des NEILA Projektes vor Ort sein.

In der Sondersitzung am 04.05.2023 soll thematisiert werden:

- Vorstellung Siedlungsentwicklungskonzept (inkl. des Dichtekonzepts und regionalen bzw. kommunalen Flächenbilanzen)
- Vorstellung Mehrwert der Projektergebnisse für die kommunale und regionale Arbeit
- Diskussion um die Verstetigung von NEILA bzw. Weiterentwicklung der :rak Geschäftsstelle
- Diskussion zum „Tauschen und Teilen“

A) Dichtekonzept NEILA¹

Ein zentrales Ergebnis von NEILA ist die Aussage, dass in der Region eine wesentlich dichtere Bebauung als bisher erforderlich werden wird, um die Bedarfe an Wohnraum zu decken. Würden alle im Siedlungsentwicklungskonzept für Wohnen vorgesehenen Flächen mit den bisherigen Dichten bebaut werden, könnte der Bedarf in der Region bis 2043 nur zu 40 % gedeckt werden. Daher sind höhere Dichten an geeigneten Standorten erforderlich. Im Folgenden wird hier das Dichtekonzept NEILAS näher erläutert.

Andererseits ist durch einen transdisziplinären Ansatz von Wissenschaft und Praxis ein Ansatz für ein Dichtekonzept entstanden, der sich durch eine orts- und lagetypisch differenziertere Betrachtung auszeichnet.

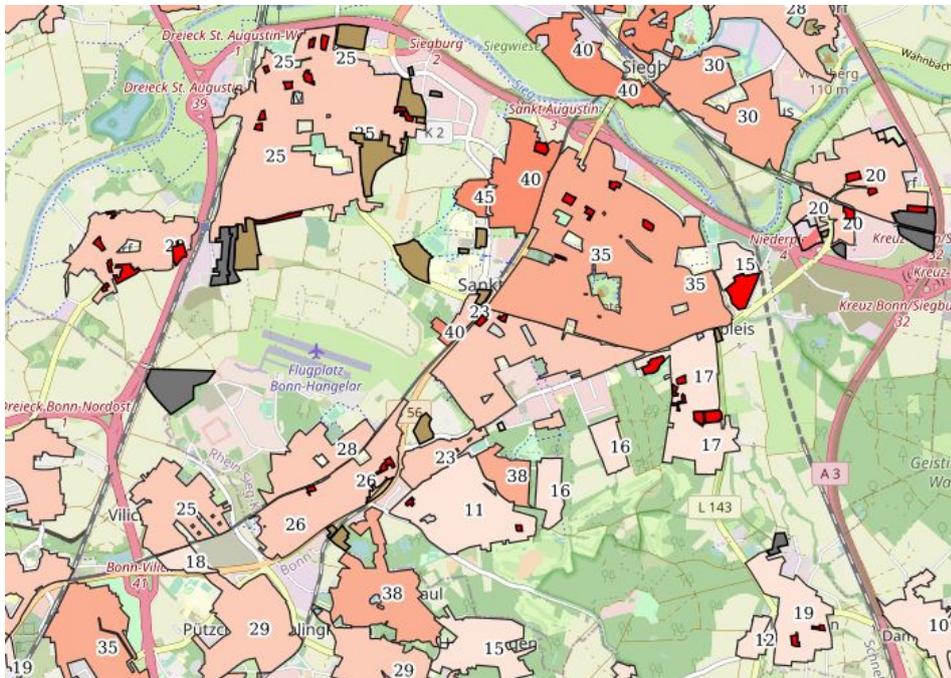
Dieser verfolgt eine Abstufung von Dichtekorridoren (20 WE/ha bis 100 WE/ha in Brutto Dichten) anhand der Kombination von folgenden Variablen:

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 und mindestens eine Einrichtung ist unter 1000 m erreichbar)
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.

¹ Alle Abbildungen sind durch NEILA freigegeben

Sankt Augustin wird durch NEILA größtenteils dem Handlungsraum A zugeordnet. Für den Handlungsraum A gelten Mindestdichten von 40 bis 60 WE /ha, in Abhängigkeit von den Kriterien Erreichbarkeit und Versorgung. NEILA hat für Sankt Augustin eine durchschnittliche Bruttodichte auf W (Wohnen) und M (Mischgebiet) 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 (dies sind Flächen, die von der Beurteilung durch NEILA für Wohnen oder für Gewerbe nutzbar sind, deren Nutzungsbestimmung aber durch die Kommune innerhalb der Bauleitplanung erfolgt) 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 (Bebauungsplan Nr. 421/B „Marktstraße“) 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.

Sankt Augustin liegt hier mit einer durchschnittlichen Dichte von 25,5 WE / ha schon deutlich über der durchschnittlichen Dichte im *arak* mit 20,8 WE/ha. Bei Neubaumaßnahmen liegt Sankt Augustin derzeit immer bei 40-60 WE/ ha und mehr und zeigt, dass städtebauliche Dichte machbar und städtebaulich vertretbar ist.

B) Kompetenzzentrum Fläche

In der letzten HVB ist die Idee des Kompetenzzentrums sehr kontrovers diskutiert worden. Nichtsdestotrotz sollte sie hier noch einmal Erwähnung finden, damit der Wissenstand der gleiche ist.

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 im 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 Siedlungsentwicklungskonzeptes zu stärken.

Regionalabgestimmte Prozesse 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 mit zukunftsrelevanten Themenfeldern (z. B. 30 ha Ziel, Netto-Null bis 2050) beschäftigen.

Die rechtliche Organisation sowie die finanzielle Ausgestaltung des Kompetenzzentrums wurde im Projekt mit der :rak Geschäftsstelle diskutiert. Dabei ging es u. a. um die personelle Ausgestaltung und die Abgrenzung der zu erfüllenden Aufgaben.

Das Kompetenzzentrum wurde in der HVB jedoch nicht als das hierfür richtige Instrument angesehen. Daher wird eine Erweiterung und Weiterentwicklung der :rak Geschäftsstelle diskutiert, um u. a. hier die Ziele und Ergebnisse des NEILA Projektes zu sichern. Die Erweiterung des :rak wird auch ein zentrales Thema bei der nächsten :rak Plenumsitzung am 11. Mai sein. Dabei ist zu betonen, dass NEILA nur ein Teilaspekt der Diskussion um die Weiterentwicklung der :rak Geschäftsstelle ist

C) Erweiterung der :rak Geschäftsstelle

Das Kompetenzzentrum in einer eigenständigen Rechtsform wird politisch eher kritisch gesehen. Jedoch empfiehlt es sich den durch die GIS-Datenbank NEILAS gewonnene Erkenntnisstand weiterzuverarbeiten, gerade auch in Bezug auf das Thema Dichte. Eine kontinuierliche Datenpflege würde die Bearbeitung in der Zukunft vereinfachen anstatt immer wieder neu beginnen zu müssen. Zudem würde so ein stetig aktualisiertes Raumbild erstellt, das Entwicklungen in der Region abbilden kann. Gerade kleinere Kommunen, die in ihren Verwaltungen in der Breite nicht so gut aufgestellt sind, könnten von einer gebündelten fachlichen Expertise profitieren, gerade in Bezug auf die strategische Flächenentwicklung.

Auch aufgrund der unabhängig davon derzeit angestellten Überlegungen in vielen Kommunen der :rak-Region zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft (z. B. Stadtentwicklungsgesellschaft Bonn) wird vorgeschlagen, die Machbarkeit für eine regionale Entwicklungsgesellschaft zu prüfen.

Die :rak Geschäftsstelle könnte diese Entwicklungen bündeln und begleiten. Daher stellt sich die Frage, welche Struktur der :rak in Zukunft haben sollte und wie er verbindlicher werden kann. Auch für die parallel auf regionaler Ebene laufenden Verhandlungen für eine Zusatzvereinbarung zum Bonn/ Berlin-Gesetz, an denen neben dem Bund und den Ländern NRW und RLP, die Bundesstadt Bonn sowie die Kreise Rhein-Sieg, Ahrweiler und Neuwied beteiligt sind, ist geplant, dass der :rak sich als gemeinsam verbindende Instanz hier aktiv einbringt.

Durch eine Institutionalisierung besteht der Mehrwert darin, dass die Region bei wichtigen regionalen Themen gemeinsam aber auch arbeitsteilig agieren sowie mit einer Stimme sprechen kann.

NEILA hat ergeben, dass diese Zusammenarbeit einen Mehrwert ergeben kann, gerade in Bezug auf die Ergebnisse der Dichtediskussion, aber auch in Bezug auf zukünftige Ergebnisse zum „Tauschen und Teilen“.

D) „Tauschen und Teilen“

Durch den Erarbeitungsprozess des Siedlungsentwicklungskonzeptes 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, das 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 Dichtenwerte der Regionalplanung und dem kommunalen „weiter-so“ gegenübergestellt werden. Die Schulung für das Bilanzierungstool wird im April 2023 für kommunale Planer: innen angeboten.

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) eine Stärkung des :raks 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.

E) 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.

F) nächste Schritte

Die nächsten zeitlichen Schritte in Bezug auf das Siedlungsentwicklungskonzept:

- **29.03.2023** Präsentation des Siedlungsentwicklungskonzeptes (SIKO) mit Vorstellung des Dichtekonzeptes zur Lenkungsgruppensitzung (Oberbürgermeister: innen und Bürgermeister: innen der Region)
- **24.04/25.04.2023** Workshop für Verwaltung zur Anwendung des Bilanzierungstools
- **11.5.2023** Erarbeitung einer verbindlichen kommunalen Vereinbarung unter Beachtung der §§ 1 und 2 des BauGB, auf welcher Ebene und wie weit das SIKO in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden soll, zur nächsten Plenumsitzung des :rak am 11.05.2023 (Entwurf liegt vor, dieser wird , wenn er in der Verwaltung abgestimmt ist, der Politik zugehen).
- **22.5.2023** Erneute Veranstaltung „Regionen im Dialog“ 22.05.2023, von 17.00 Uhr bis 20.30 Uhr im Universitätsclub in Bonn
- Veröffentlichung des **Infobriefes Nr. 5** (s. Anlage)

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.