

Bezirksregierung Köln

Region+ Wohnen – Verteilung regionaler Bedarfe



Impressum



Herausgeber

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Kontakt:

Sabine Feldmann | sabine.feldmann@bezreg-koeln.nrw.de
Petra Hoff | petra.hoff@bezreg-koeln.nrw.de



Auftragnehmer

agl Hartz • Saad • Wendl
Landschafts-, Stadt- und Raumplanung
Großherzog-Friedrich-Straße 16-18
66111 Saarbrücken
www.agl-online.de

Kontakt:

Andrea Hartz | andreahartz@agl-online.de
Sascha Saad | saschasaad@agl-online.de
Annika Bastian | annikabastian@agl-online.de

in Kooperation mit

Prof. Dr. Stefan Greiving | greiving@plan-risk-consult.de

Gestaltung und Druck

Gestaltung+Satz: Annika Bastian, agl
Nicki Dederichs, Bezirksregierung Köln Dez. 32
Druck: Druckerei der BRK

Fotonachweis

Titelfoto, Rückseite + S. 4: © Dominik Ketz / Bezirksregierung Köln
S. 23: © Jens Grisar / Region Köln/Bonn e.V.
S. 26 rechts: © Ralf Schuhmann / Region Köln/Bonn e.V.
sonstige Fotoaufnahmen: © agl, Saarbrücken
Karten und Abbildungen sofern nicht anders angegeben: Bezirksregierung Köln 2019

Juni 2019

Gedruckt auf Papier aus nachhaltiger Waldwirtschaft.
Die Bezirksregierung Köln legt Wert auf den verantwortungsvollen Umgang mit dem Rohstoff Holz. Der Einsatz von entsprechenden Papieren gibt der Bezirksregierung Köln die Möglichkeit, Verantwortung zu übernehmen und ihr diesbezügliches Engagement sichtbar zu machen.

Inhalt

Region+ Raum für Wohnen	5
Die Region wächst	7
Wohnbaulandbedarfe	9
Der Planungs- und Kooperationsprozess zum Regionalplan	10
Die Regionalforen	13
Die Bewertung der Flächen für regionale Wohnbaulandbedarfe	19
Der Eignungsscheck für kommunale Flächen	21
Eignungskriterium 1: Erreichbarkeit	23
Eignungskriterium 2: Versorgungssituation	25
Eignungskriterium 3: Verfügbarkeit	26
Eignungskriterium 4: Eignung für höhere Baudichte	27
Eignungskriterium 5: Besondere Umsetzungsmerkmale	27
Das Flächenranking	29
Wie geht es weiter?	31





Region+ Raum für Wohnen

Gute Perspektiven für die Region – gemeinsam einen regionalen Zukunftsplan für unsere Region schaffen: diesem Ziel fühlen wir uns mit der Überarbeitung unseres Regionalplanes verpflichtet.

Dabei stehen wir vor den großen Herausforderungen, die unterschiedliche Ansprüche an unseren Raum, wie beispielsweise Flächen für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Schutz der Umwelt und Freiräume, Erholungsräume u.v.a.m. zu einem guten Ausgleich zu bringen. Dies ist das Potenzial für mehr Lebensqualität der Menschen in unserem Bezirk.

Mit den Regionalforen Region+ Wohnen haben wir und der drängenden Frage der regionalen Verteilung von Wohnbaulandbedarfen in den stark wachsenden Städten Köln, Bonn und Leverkusen entlang der Rheinschiene und in Aachen gewidmet.

Dieser auch in Zukunft noch steigende Flächenbedarf für Wohnen kann nicht mehr alleine in diesen Städten bewältigt werden, sondern bedarf regionaler Betrachtung und Unterstützung durch die Umlandkommunen.

Mit unserer Workshopreihe Region+ Wohnen haben wir in insgesamt 5 Veranstaltungen für die Großräume Köln, Bonn und Aachen gemeinsam Kriterien für die Suche nach regionalen Entlastungsstandorten entwickelt und gemeinsame Lösungen diskutiert.

Dies ist ein Format, mit dem auch wir Neuland betreten haben.

Umso mehr freue ich mich über die sehr große Unterstützung aller Beteiligten, wie Kommunen, Kreise und politischen Vertreter/innen und die sehr konstruktive Diskussion und Mitarbeit.

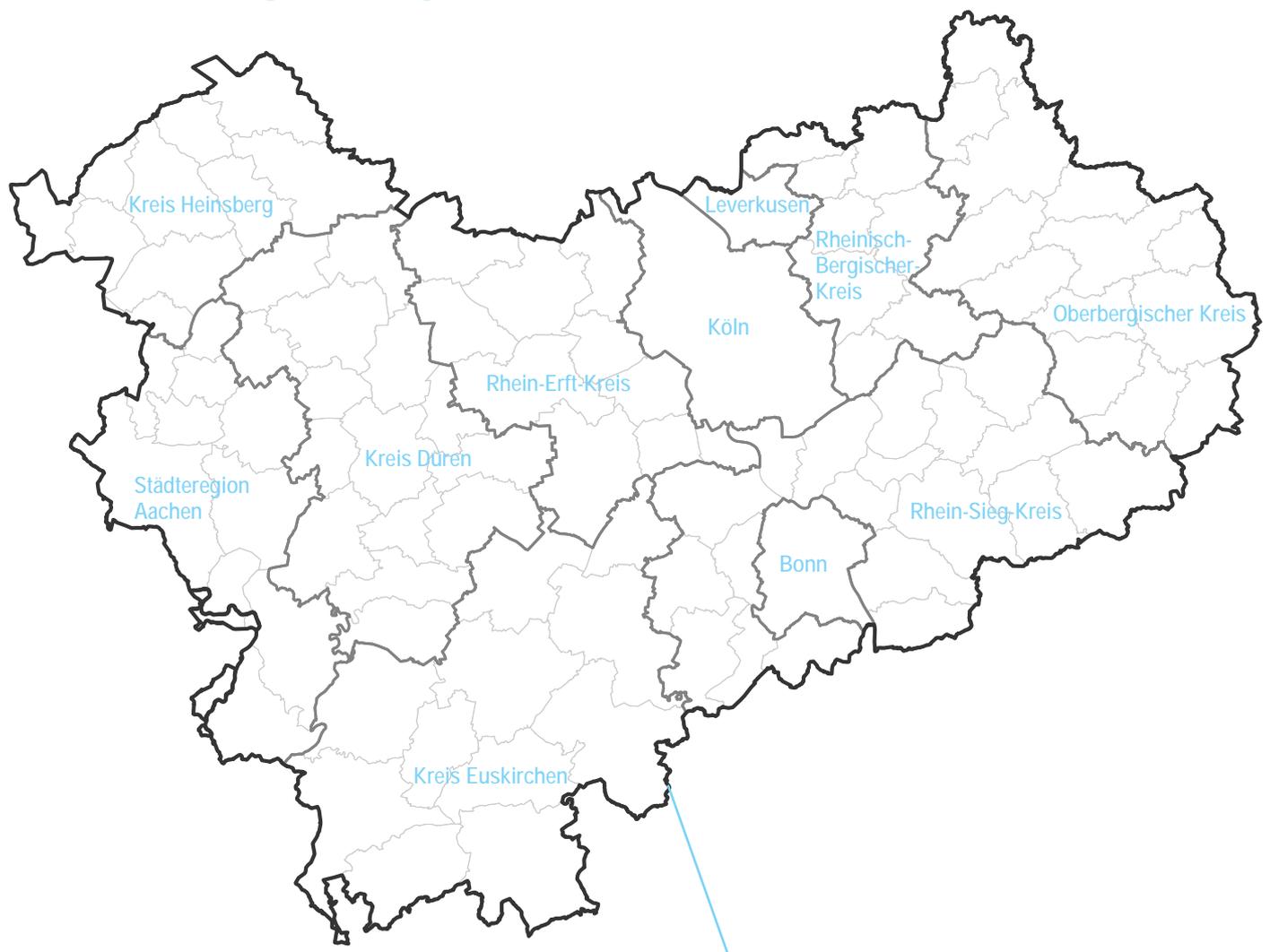
Nur durch Ihre aktive Mitarbeit und sehr große Bereitschaft zu einer regionalen Zusammenarbeit konnten diese guten Ergebnisse von Region+ Wohnen mit einer großen Anzahl von geeigneten Flächenvorschlägen erreicht werden.

Mit der vorliegenden Dokumentation wollen wir uns bei Ihnen für Ihre Unterstützung bedanken.

Ich freue mich auf weitere konstruktive Diskussionen und Unterstützung auf dem Weg zu einem neuen Regionalplan für uns alle.

Gisela Walsken
Regierungspräsidentin

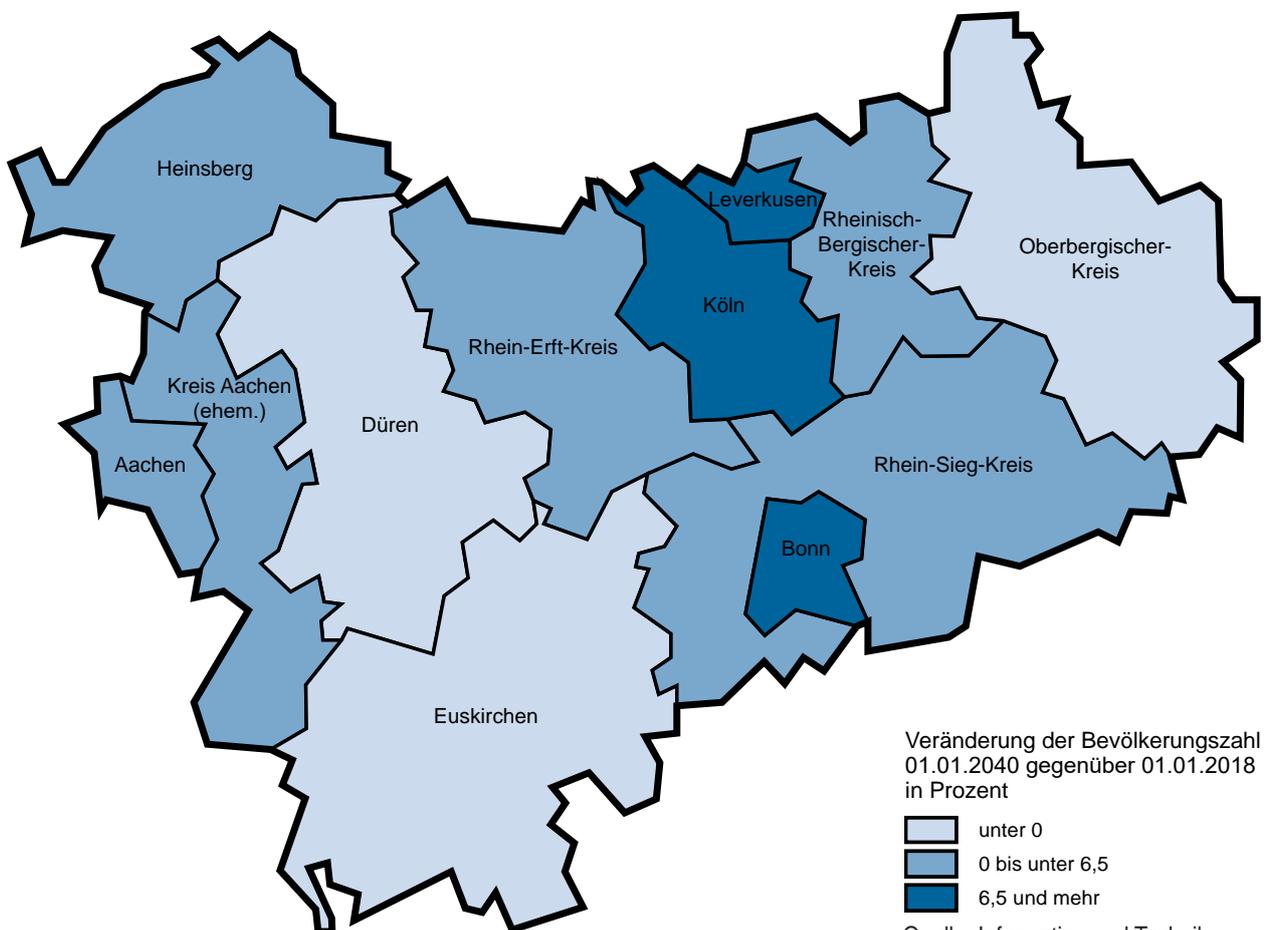
Der Regierungsbezirk



ca. 4,4 Mio. Einwohner*innen
+ 6,4% Bevölkerungswachstum
15,8% Siedlungsflächenanteil

Die Region wächst!

Und damit steigen die Flächenansprüche für Wohnen, Gewerbe und Infrastrukturen. Insbesondere für die größeren Städte wie Köln, Bonn, Leverkusen und Aachen ist in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der für den Wohnungsbau benötigten Flächen zu erwarten. Bereits heute sind die Flächenreserven in diesen Städten nur noch sehr eingeschränkt vorhanden. Die Region wächst jedoch nicht gleichmäßig: Wachstumsschwerpunkte sind insbesondere die Großräume von Köln/Leverkusen, Bonn und Aachen.

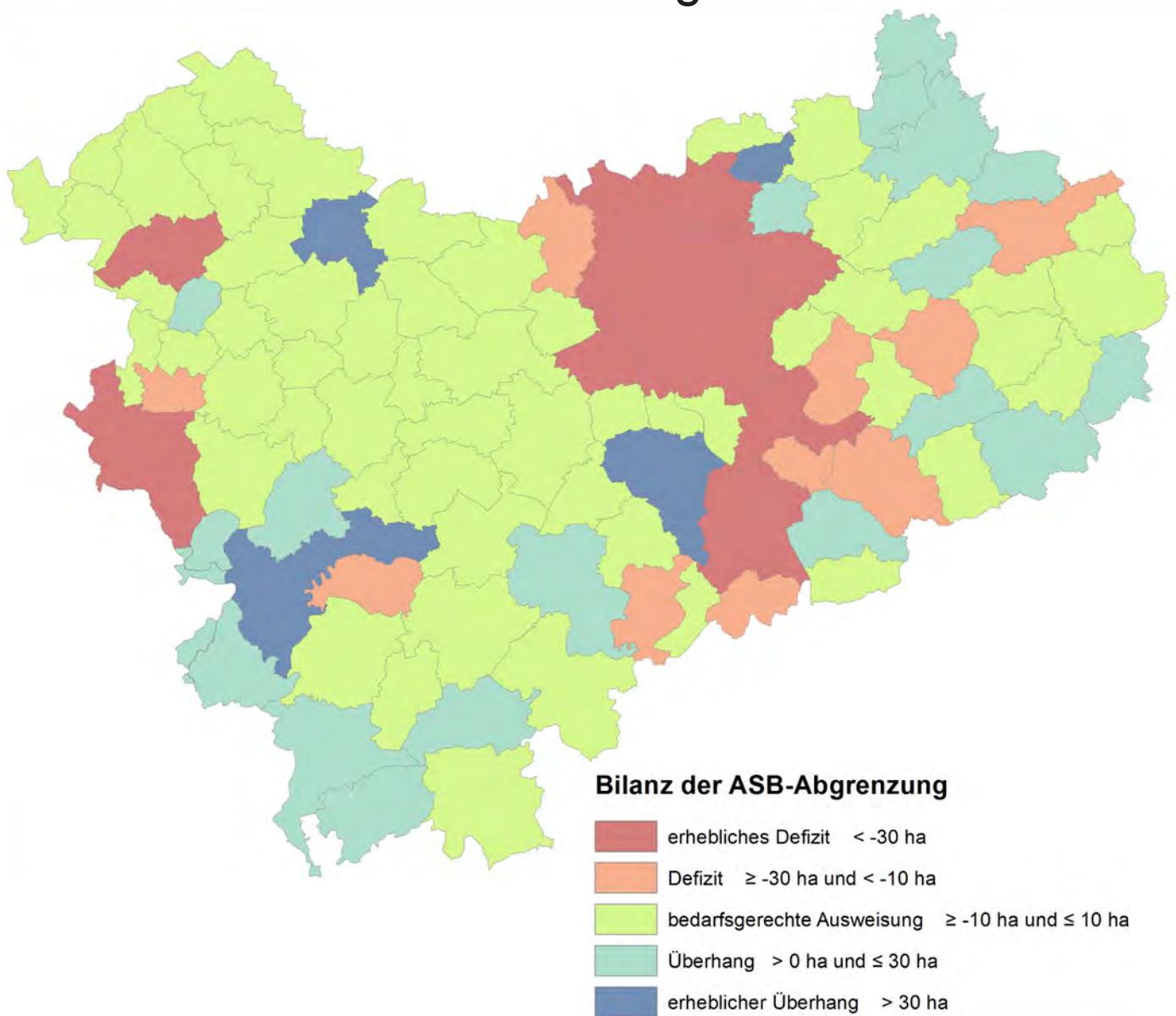


Veränderung der Bevölkerungszahl
01.01.2040 gegenüber 01.01.2018
in Prozent

- unter 0
- 0 bis unter 6,5
- 6,5 und mehr

Quelle: Information und Technik
Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2019

Bilanz der ASB-Darstellungen



Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 - Januar 2019

Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Wohnbaulandbedarfe

Der Landesentwicklungsplan (LEP) fordert von der Regionalplanung, den Gemeinden eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Voruntersuchungen der Bezirksregierung Köln (BRK) zur Überarbeitung des Regionalplans ergaben, dass vielerorts die kommunalen Eigenbedarfe (endogen) nicht innerhalb der einzelnen Kommunen abgebildet werden können.

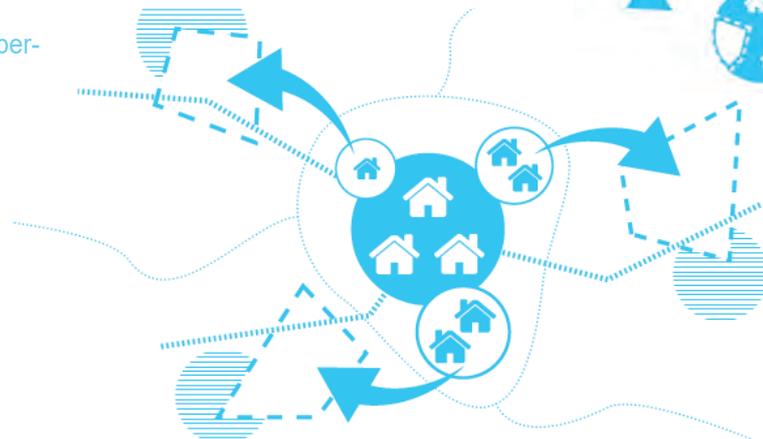
Die BRK verfolgt deshalb den Ansatz, Wohnbaulandbedarfe der größeren Städte, soweit sie dort nicht mehr verortet werden können, im Umland zu verteilen. Der Regionalplan legt Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) fest, die vorrangig für die Wohnbaulandentwicklung jeder Kommune zur Verfügung stehen. Der endogene Bedarf wurde auf Basis der neuen Bevölkerungsprognosen von IT.NRW in 2019 nochmals überprüft. Auf dieser Grundlage wurden die Vorschläge zur Darstellung entsprechender Siedlungsbereiche (Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB) im ersten Entwurf für einen neuen Regionalplan angepasst.

Diese so ermittelten endogenen Bedarfe der Kommunen sollen um Flächen für den regionalen Bedarf an Wohnbauland ergänzt werden. An die Ausweisung dieser Flächen knüpfen sich spezifische Voraussetzungen: Hierzu zählen die Erreichbarkeit der Standorte mit dem Öffentlichen Verkehr (ÖV), eine gute Infrastrukturausstattung, die Bereitschaft zu verdichtetem Bauen, geringe Raumwiderstände oder auch die Verfügbarkeit der Grundstücke. Zudem finden weitere regionale Aktivitäten wie die Initiative „Bauland an der Schiene“ oder interkommunale Kooperationen Berücksichtigung.

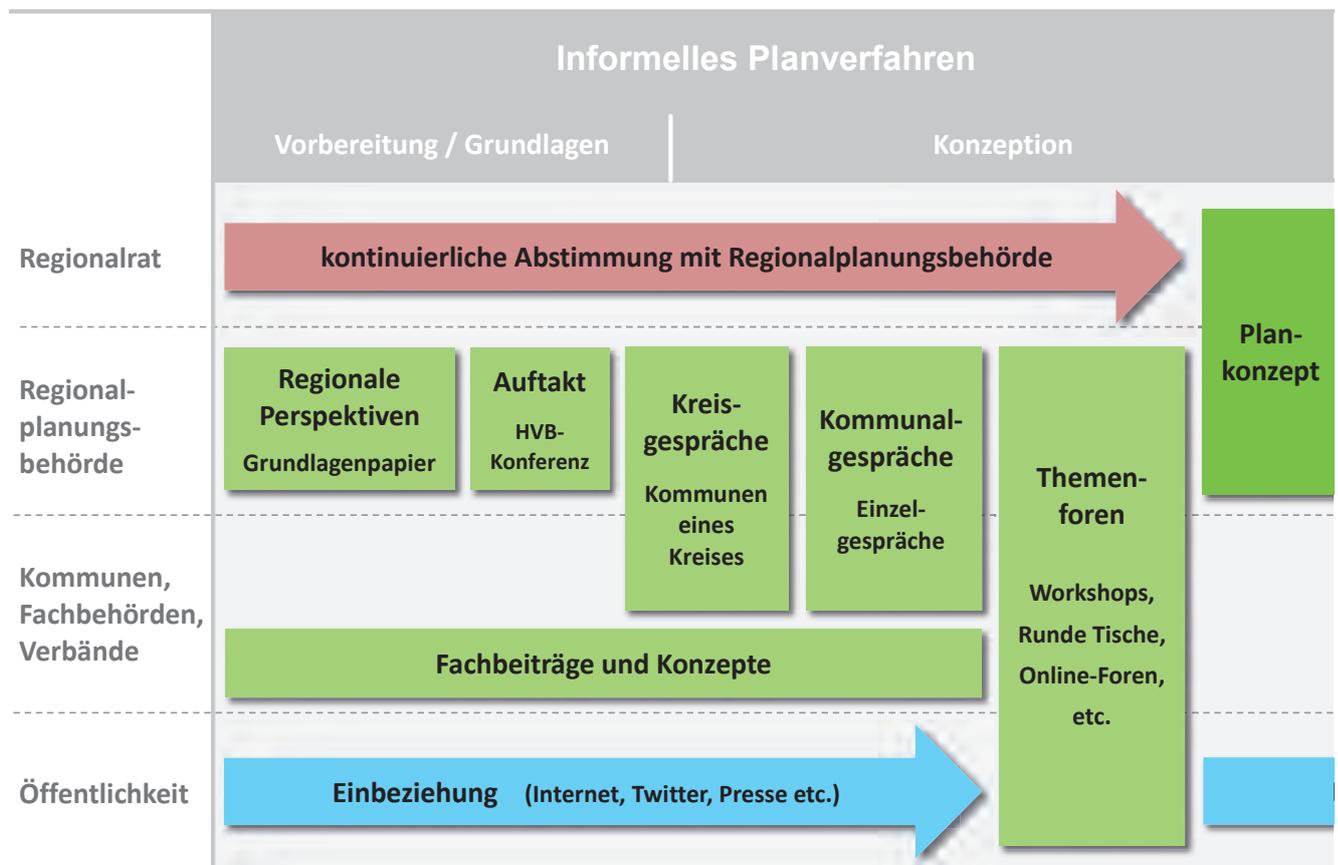
Stufe I: Basis „endogener Bedarf“ der Kommunen



Stufe II: Verteilung von „ASB-Überhängen“ auf regionaler Ebene



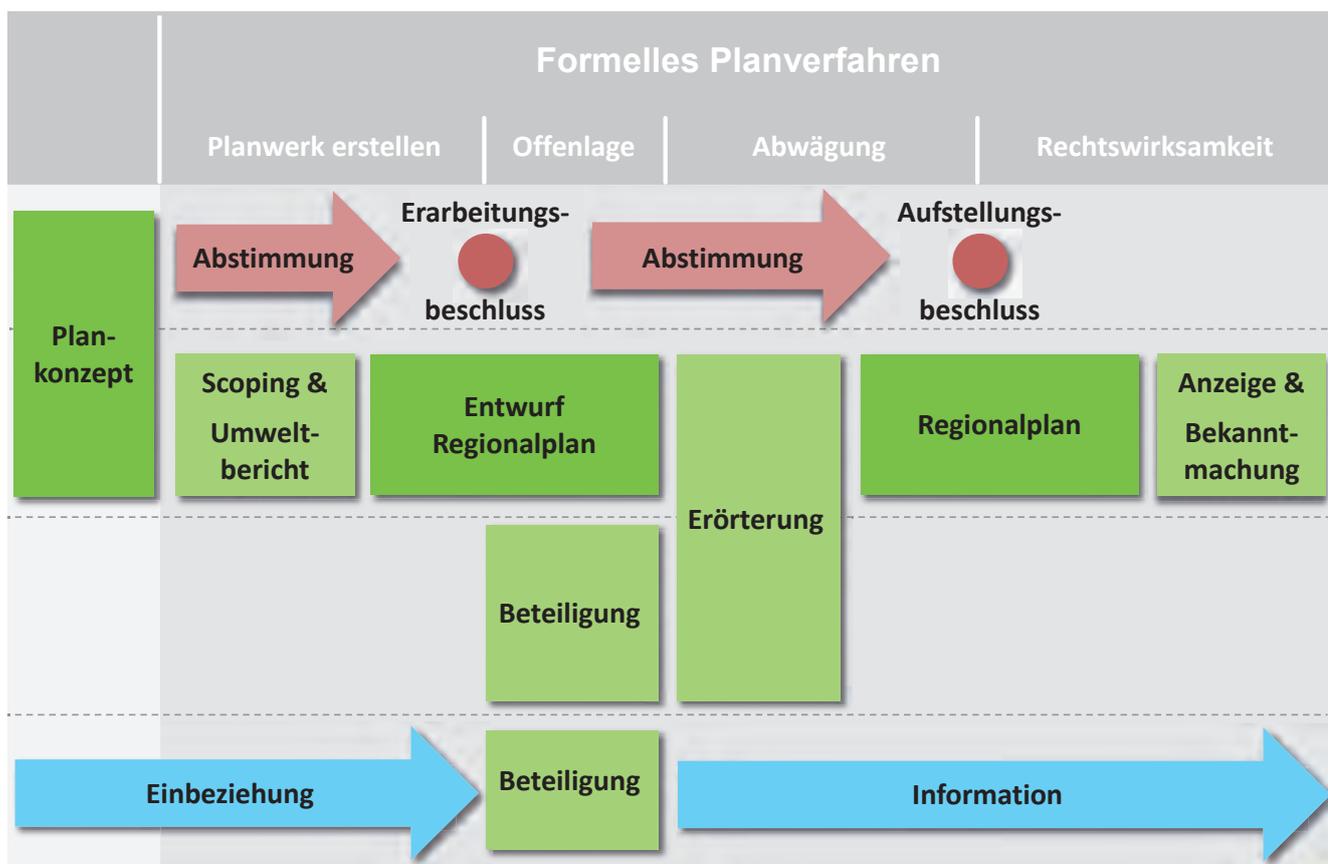
Der Planungs- und Kooperationsprozess zum Regionalplan



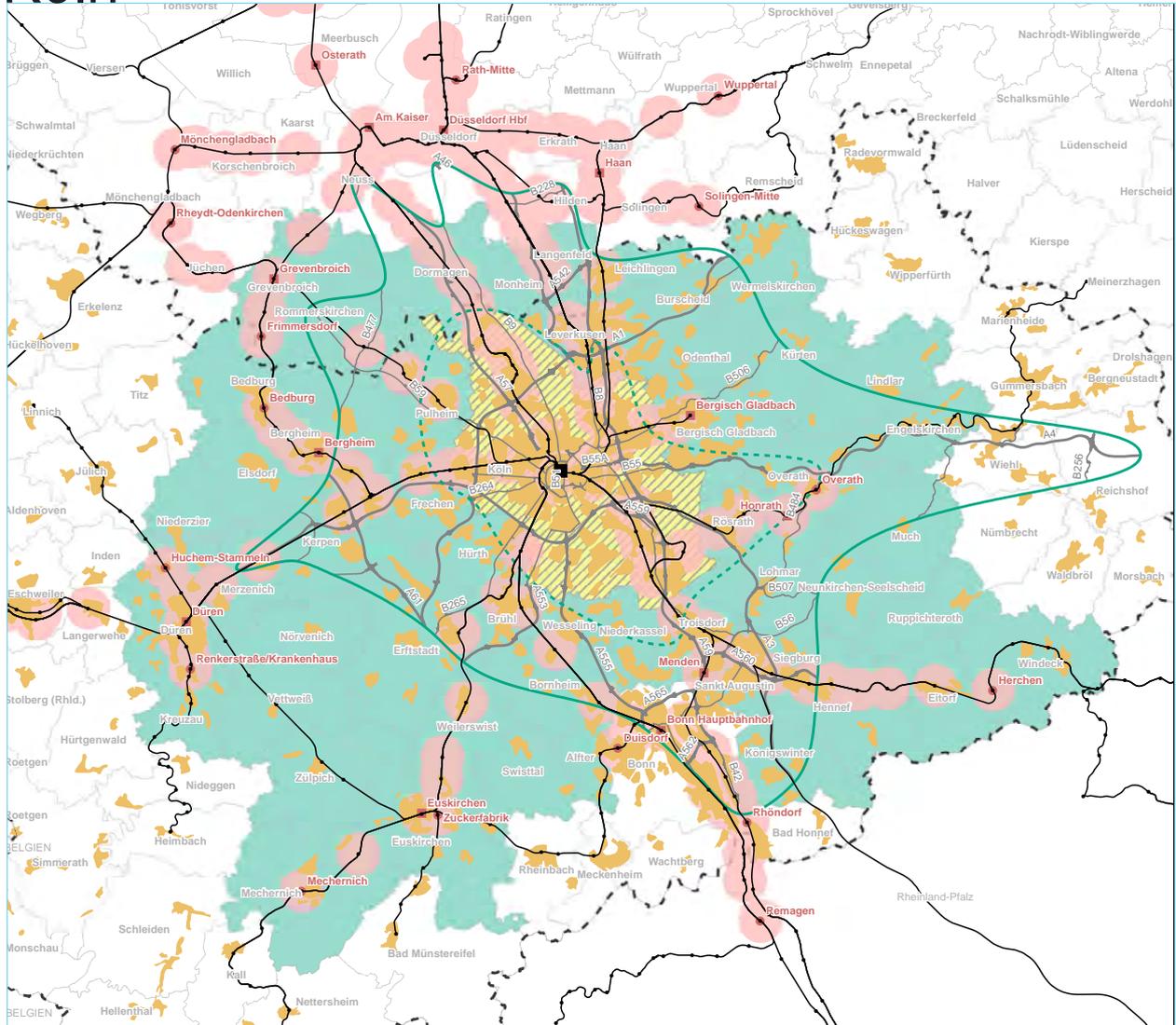
Um eine entsprechende Flächenkulisse für die nachfolgende raumordnerische Abwägung zu generieren, initiierte die BRK einen kooperativen Prozess, der neben den bereits durchgeführten Kommunalgesprächen gemeinsame Foren zur Diskussion dieser Flächenpotenziale vorsieht. Mit den Kommunalgesprächen hat sich die BRK ein erstes Bild über aktuelle Flächenreserven, Entwicklungsabsichten und Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen verschafft.

Im Rahmen der anschließenden Regionalforen Region+ Wohnen diskutierten die Teilnehmenden mögliche Kriterien zur Verteilung regionaler Wohnbaulandbedarfe. Im Vorfeld und im Nachgang der Regionalforen konnten die Kommunen bis Ende April 2019 Flächenvorschläge einreichen.

Diese wurden anschließend geprüft und aufgrund des abgestimmten Kriterienkatalogs einem Ranking unterzogen.



Köln



Gebietsabgrenzung Region⁺ für die Großräume Köln, Bonn und Aachen

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Bezugspunkt (Hbf Köln, Bonn, Aachen) • Haltepunkt SPNV ■ Haltepunkt in max. Distanz (30 min)* ● Haltepunkt in max. Distanz (45 min)* ● Einzugsbereich der in 45 min erreichbaren Haltepunkte (d = 4 km) — Bahnlinie SPNV — Autobahn mit max. Distanz (45 min) — Bundesstraße mit max. Distanz (45 min) ⋯ Einzugsbereich 30 min Reisezeit mit dem Auto** ▭ Einzugsbereich 45 min Reisezeit mit dem Auto** | <ul style="list-style-type: none"> - - - Grenze Regierungsbezirk Köln ▭ Kommunalgrenze ▨ Stadt Köln/Bonn/Aachen ▭ Gebietsabgrenzung Region⁺ ▭ Kommune mit SPNV in 30 min erreichbar ▭ Kommune mit SPNV in 45 min erreichbar ▭ ASB (inkl. ASB für zweckgebundene Nutzungen) |
|---|--|
- * Reisezeit werktags zw. 7:00 Uhr und 8:00 Uhr zum Hbf (Quelle: Reiseauskunft.bahn.de)
 ** Ungefähre mittlere Reisezeit werktags um 7:30 Uhr zum Hbf (Quelle: maps.google.de)
- Stand: 29.05.2019 Land NRW (2017) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
 Maßstab 1:380.000

Die Regionalforen

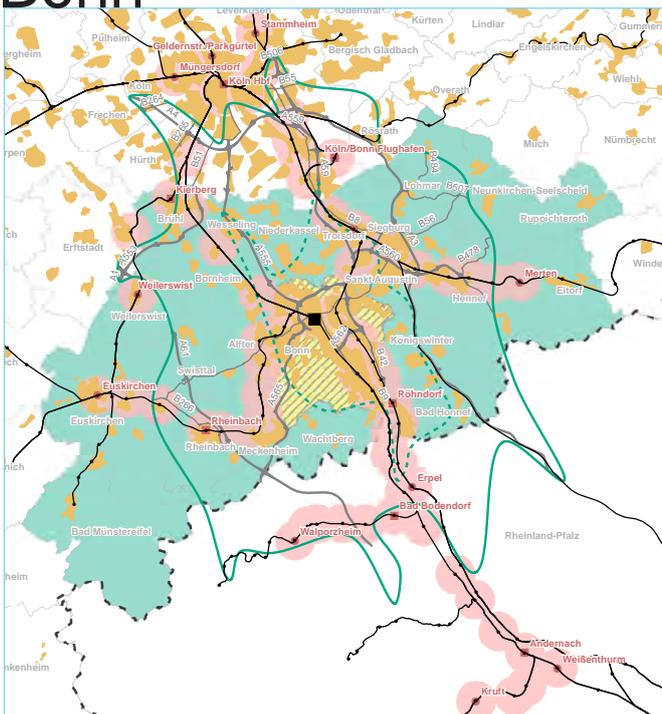
Der Raum für die Verteilung der regionalen Bedarfe wurde auf Grundlage eines mit dem Regionalrat abgestimmten Suchraumes festgelegt. Dieser bezieht sich auf einen 45 Minuten-Radius von den Hauptbahnhöfen Köln und Bonn und einen 30 Minuten-Radius vom Hauptbahnhof Aachen. In diesem räumlichen Umgriff sind auch Vertreter*innen von Kommunen aus dem Planungsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf eingeladen.

Die Regionalforen hatten zum Ziel,

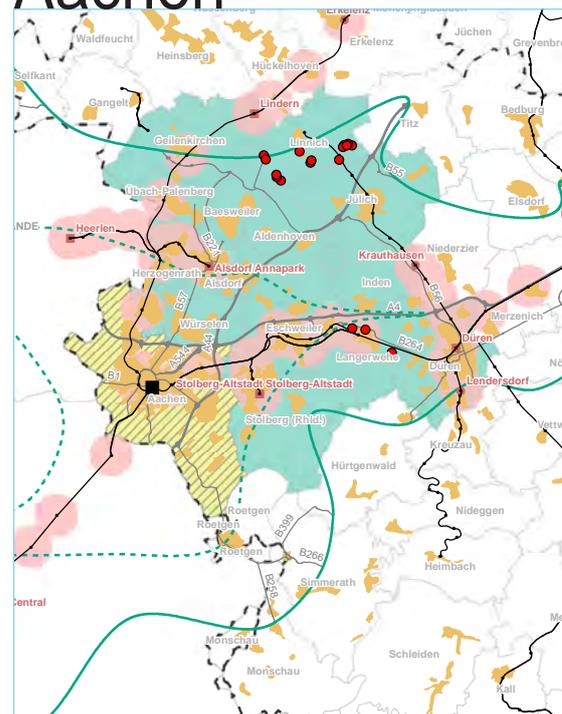
- die Kriterien zur Verteilung der regionalen Wohnbaulandbedarfe mit den Kommunen zu diskutieren sowie
- beispielhafte Flächenvorschläge gemeinsam zu erörtern. Hierbei wurden zunächst Kriterien anhand von Flächen diskutiert.

Im November fanden die Auftaktveranstaltungen für die Großräume Köln (19.11.2018) und Bonn (29.11.2018) statt. Die Folgeveranstaltungen wurden für Köln am 31.01.2019 und für Bonn am 12.02.2019 durchgeführt. Für den Großraum Aachen wurde am 07.02.2019 eine Veranstaltung durchgeführt.

Bonn



Aachen





Region denken.
Gemeinsam leben.



Die Kommunen wurden aufgefordert, Flächen einzureichen, die sich für eine Verteilung regionaler Wohnbaulandbedarfe eignen. Dabei sollten die landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt werden.

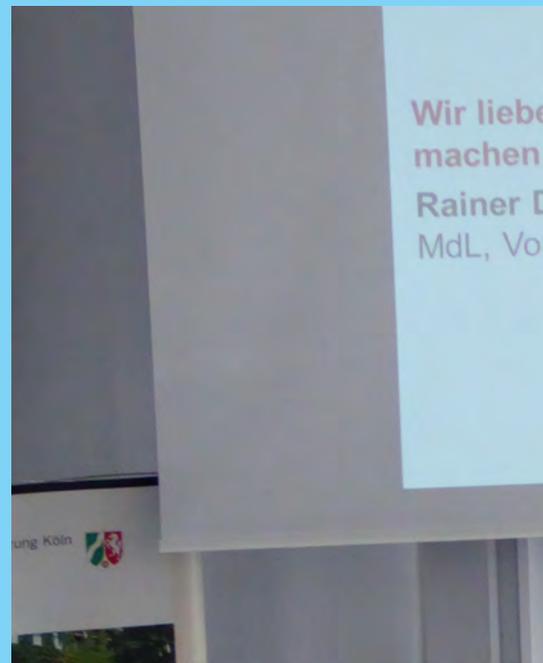
Sie wurden gebeten, den konkreten Flächenumfang anzugeben und einen kurzen Eignungscheck der Flächen auf Basis des Steckbriefs der Bezirksregierung vorzunehmen.

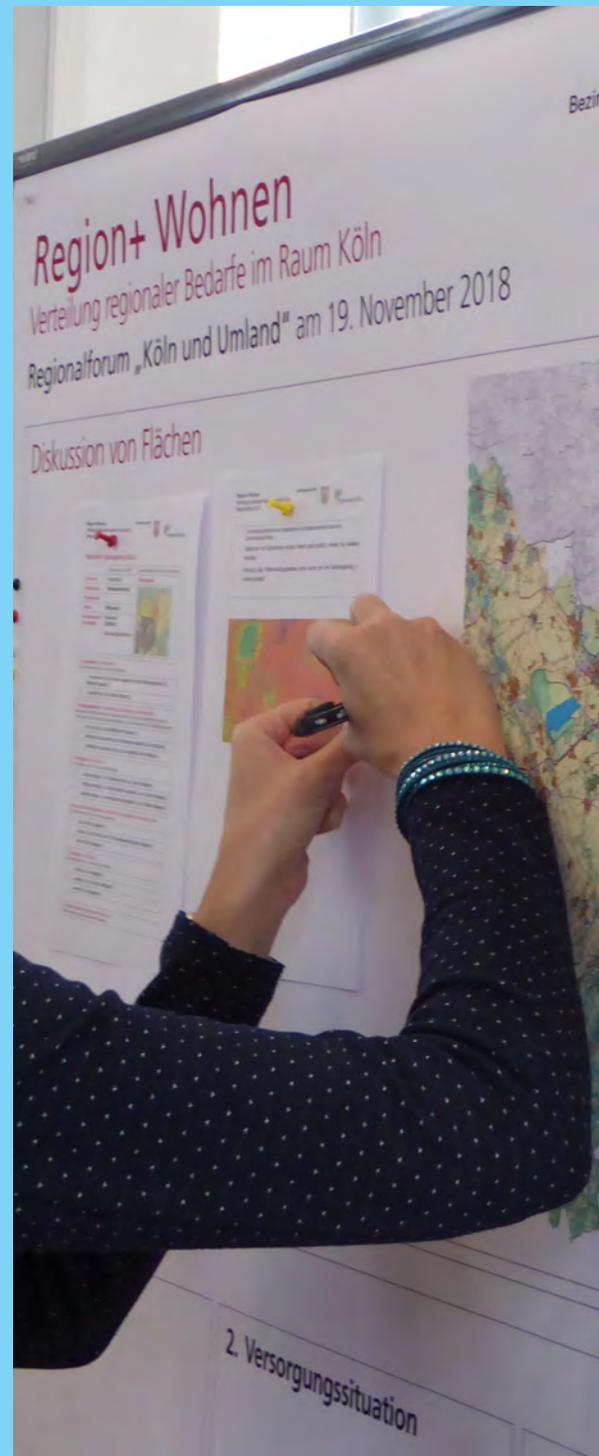
Die Regionalforen waren sehr gut besucht; es wurde intensiv diskutiert und das Bewertungssystem des Eignungschecks in den Veranstaltungen gemeinsam mit den Teilnehmenden weiterentwickelt. Die BRK nahm viele zusätzliche Anmerkungen und Hinweise auf, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Zum guten Gelingen der Veranstaltungen trugen auch regionale und kommunale Akteure bei, die ihre Erfahrungen und Positionen, Vorhaben und Initiativen einbrachten.

Mitwirkende

- **Rainer Deppe** (Vorsitzender des Regionalrates des Regierungsbezirkes Köln)
- **Christiane Jäger** (Amt für Stadtentwicklung Köln)
- **Stefan Jücker** (Dezernent, StädteRegion Aachen)
- **Dr. Reimar Molitor und Christoph Hölzer** (RegionKöln/Bonn e.V., Projektmanagement Agglomerationskonzept)
- **Dr. Norbert Reinkober** (Nahverkehr Rheinland NVR)
- **Natascha Rohde** (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Stadt Aachen)
- **Berthold Rothe** (Stadt-Umland-Netzwerk S.U.N.)
- **Dr. Mehmet Sarikaya** (Rhein-Sieg-Kreis, Referat für Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung)
- **Stephan Schmickler** (K&RN – Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn)
- **Prof. Dr. Christiane Vaeßen** (Region Aachen Zweckverband)
- **Manfred Waddey** (2. stellvertretender Vorsitzender des Regionalrats)
- **Jeanette Wagner** (Stadtplanungsamt Bonn)
- **Dr. Martina Werheit** (Kommunale Verkehrsplanung Stadt Bergisch Gladbach, Stadtentwicklung)





Ausschlusskriterien

Natur- und Artenschutz:	Naturschutzgebiet, Nationalpark, Wildnisgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Biotopverbundflächen Stufe I, Landschaftsbildeinheiten von herausragender Bedeutung, Betroffenheit verfahrenskritischer Arten
Wasserrecht:	geplante Talsperre gemäß geltendem Regionalplan, festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (Zonen I + II), Heilquellenschutzgebiete
Abstands- erfordernisse/ Infrastruktur:	Leitungstrassen von Höchstspannungsleitungen (ohne Schutzabstand), Lärmschutzzone Flughafen (Nacht- und Tagschutzzone I), Sicherheitszone (Tagebau), Stollen, unterirdische Leitungen mit Überbauverbot, Windkraftzonen
Langfristig entgegenstehende Nutzungen:	z.B. baulich genutzte Grün- oder Gemeinbedarfsflächen (Schwimmbad, Sportplatz, Regenrückhaltebecken, Feuerwehrstandort), Altlasten, die eine wirtschaftliche Nutzung verhindern o.ä.
Raumordnerische Vorgaben Sied- lungsplanung/ Freiraumschutz:	Konflikt zu raumordnerischen Zielen, z.B. <ul style="list-style-type: none"> • bandartige Entwicklung, Widerspruch zu kompakter Siedlungsentwicklung • hohe Zerschneidungswirkung • erhebliche Verengung Regionaler Grünzüge (Freiraumkorridore/ siedlungsräumliche Gliederung) • Inanspruchnahme von Waldflächen

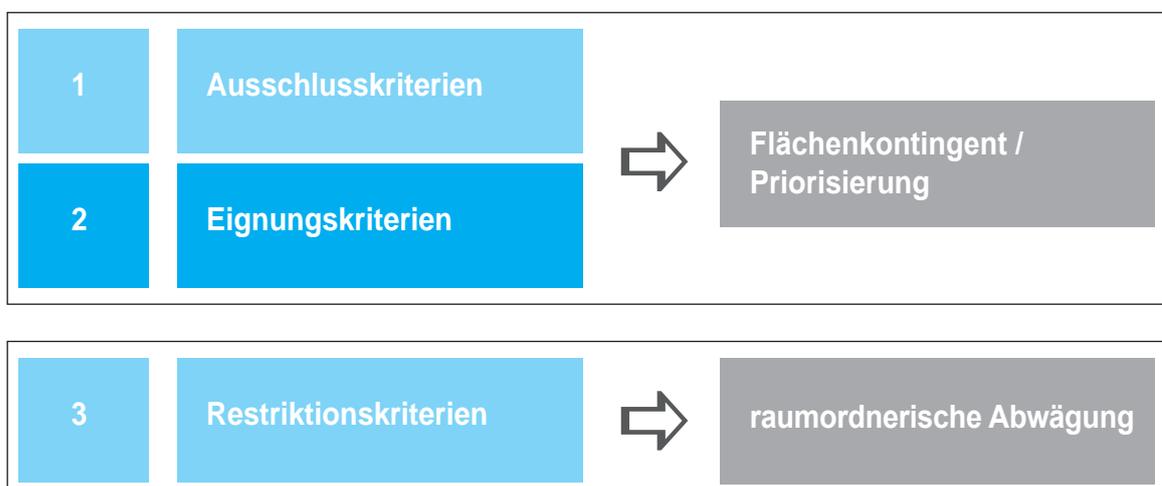
Die Bewertung der Flächen für regionale Wohnbaulandbedarfe

Bevor der Eignungsscheck zur Anwendung kam, fand eine Prüfung der Flächen im Hinblick auf „Ausschlusskriterien“ statt (Stufe 1). Ausschlusskriterien definieren entgegenstehende Belange oder sonstige Flächeneigenschaften, die i.d.R. nicht mit einer Entwicklung als Wohnbaufläche vereinbar sind. Betroffene Flächen (oder Teilflächen) waren dementsprechend bereits in Stufe 1 auszuschließen.

Der Eignungsscheck (Stufe 2) erfolgte für die verbleibenden Flächen auf Basis verschiedener Kriterien. Diese sollen sicherstellen, dass die Flächen für eine Realisierung regionaler Wohnflächenbedarfe geeignet sind. Auf Grundlage der kommunalen Flächenvorschläge und des Eignungsschecks wurde eine Flächenkulisse zusammengestellt und entsprechend bewertet bzw. einem Ranking unterzogen.

Um der langfristigen Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden, sind hohe Anforderungen an die regionalen Standorte zu stellen. Kriterien, wie gute Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung sind dabei von besonderer Bedeutung. Eine urbane Dichte, verbunden mit hoher städtebaulicher Qualität sichert auch bei wieder abnehmender Bevölkerung die Qualität der Standorte in der Region.

Erst im Anschluss werden die Flächen auf Restriktionen geprüft (Stufe 3) und einer regionalplanerischen Abwägung unterzogen.



Beispielsteckbrief Leichlingen

Steckbrief: Eignungsscheck (Stufe 2)

	<i>[bitte diese Spalte ausfüllen]</i>	<i>[bitte Übersichtskarte in das untere Feld setzen]</i>
Kommune:	Leichlingen (Rheinland)	Übersichtskarte:
Gebietsname:	Eicherhof	
Flächengröße:	ca. 41.000 m ²	
Ortsteil:	Eicherhof	
Ansprechpartner/ Kontaktdaten:	Michael Siebert Stadtplanungsamt Leichlingen Am Schulbusch 16 42799 Leichlingen 02175/992-185 michael.siebert@leichlingen.de	

1. Erreichbarkeit: Dieses Kriterium wird von der Bezirksregierung Köln (BRK) erhoben.

2. Versorgungssituation: Dieses Kriterium wird von der Bezirksregierung Köln (BRK) erhoben.

3. Verfügbarkeit: Die Fläche ist...

[für Zutreffendes bitte ein X in die erste Spalte setzen]

<input checked="" type="checkbox"/>	bereits vollständig im Zugriff der Stadt
<input type="checkbox"/>	teilweise im Zugriff der Stadt
<input type="checkbox"/>	einfache Eigentumsverhältnisse (verhandlungsbereiter Einzeleigentümer)
<input type="checkbox"/>	schwierige Eigentumsverhältnisse (vielfältige Eigentümerstruktur)
<input type="checkbox"/>	„unwilliger“ Verkäufer

4. Eignung für höhere Baudichte: Die Fläche ist für die geeignet für eine bauliche Dichte...

[für Zutreffendes bitte ein X in die erste Spalte setzen]

<input type="checkbox"/>	> 60 WE/ha
<input type="checkbox"/>	50 - 60 WE/ha
<input checked="" type="checkbox"/>	40 - 50 WE/ha
<input type="checkbox"/>	30 - 40 WE/ha
<input type="checkbox"/>	20 - 30 WE/ha
<input type="checkbox"/>	< 20 WE/ha

5. Besondere Umsetzungsmerkmale dieser Fläche sind:

[bitte vermerken Sie die für Sie wichtigen Aspekte]

- im Gespräch für „Bauland an der Schiene“
- Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche im FNP abgebildet

Der Eignungscheck für kommunale Flächen

Das Zielsystem, das dem Eignungscheck zugrunde liegt, ergibt sich aus dem Landesentwicklungsplan. Es wird ein Bewertungssystem mit quantitativ messbaren Indikatoren verwendet. Dabei wird der Bewertungsvorgang über den Eignungscheck formalisiert. Einige Grundprinzipien gilt es dabei zu beachten:

- Indikatoren, die sich in Zahlenwerten (km, ha, etc.) erfassen lassen, werden auch in Zahlenwerten („kardinal“) gemessen.
- Folglich kann hier auf die Bildung von Klassen, die im Rahmen der Workshops vielfach hinterfragt wurden, verzichtet werden.
- Stattdessen werden alle Merkmalsausprägungen „normalisiert“ (auf einer Skala von 0-1), um sie vergleichbar zu machen (z. B. Erreichbarkeit in km mit der Versorgungssituation in Punkten).
- Der Wert 1 ist dabei die größte Zielerreichung (z. B. Lage unmittelbar an einem SPNV- Haltepunkt, beste Infrastrukturausstattung im Untersuchungsraum).
- Der Wert 0 bedeutet, dass keinerlei Merkmalsausprägung vorliegt (z. B. keine Infrastruktur, keine Flächenverfügbarkeit).
- Alle anderen Flächen werden entsprechend ihrer Merkmale proportional dazu zwischen 0 und 1 eingeordnet. Dies gilt auch für den Fall, dass Merkmale weiter über Klassen erhoben werden (z.B. bei Verfügbarkeit).

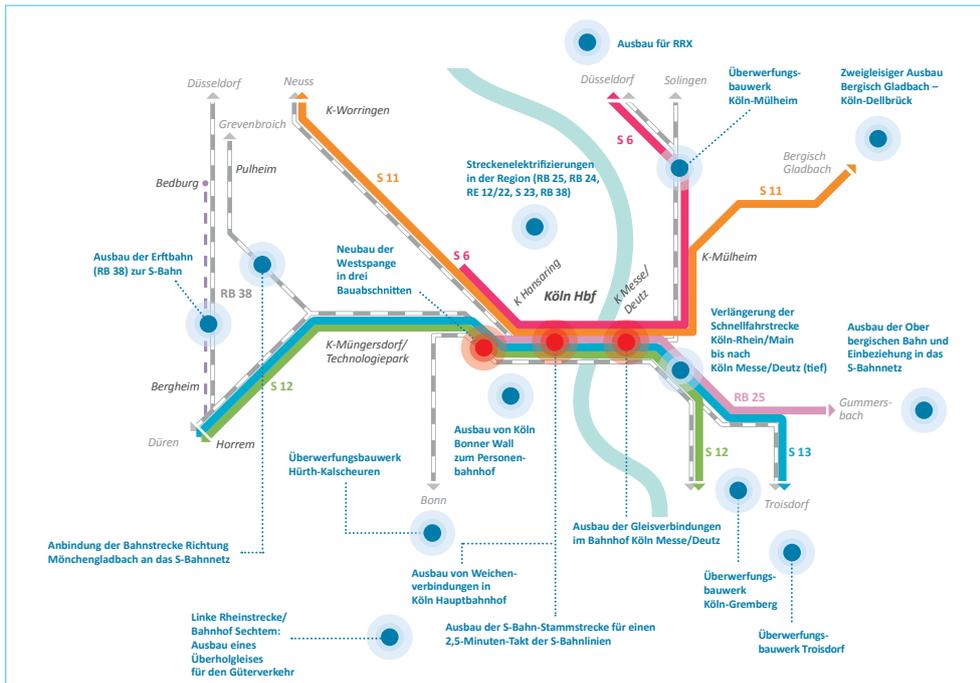
Folgende Kriterien fließen ein:

- Eignungskriterium 1: Erreichbarkeit
- Eignungskriterium 2: Versorgungssituation
- Eignungskriterium 3: Verfügbarkeit
- Eignungskriterium 4: Eignung für höhere Baudichte
- Eignungskriterium 5: Besondere Umsetzungsmerkmale

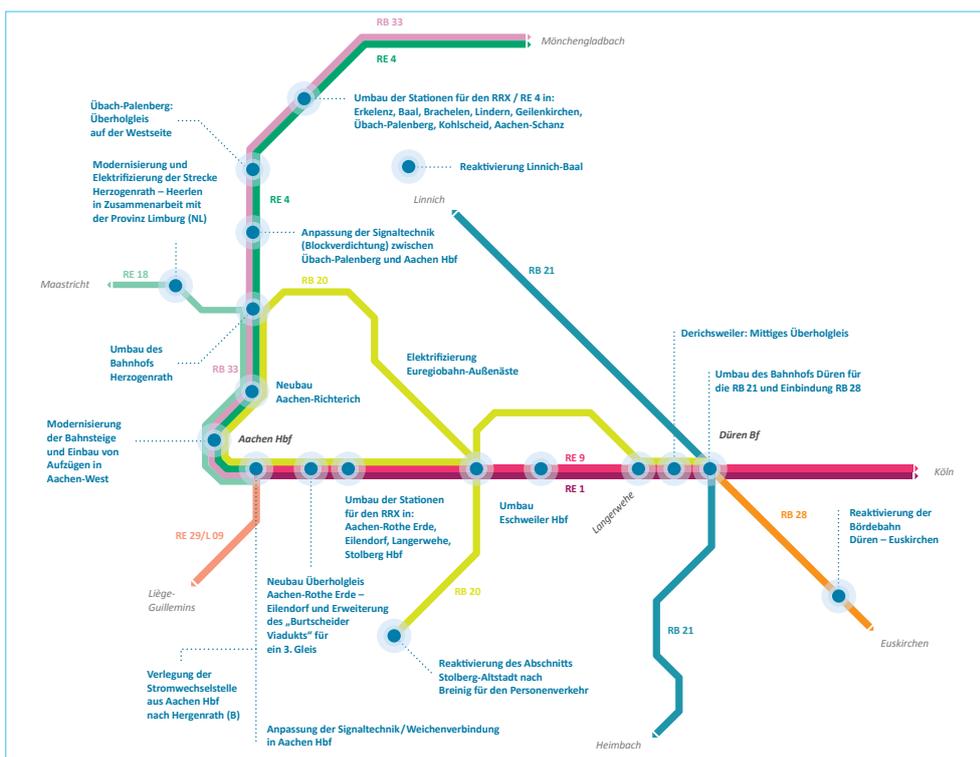
Die Flächengröße wird erhoben, aber nicht als Eignungskriterium verwendet. Sie lässt sich nicht auf einen Plansatz im LEP zurückführen. Die Flächengröße spielt zwar eine wichtige Rolle, zumal sich der Aufwand einer Erschließung, insbesondere bei regionalen Wohnbaulandbedarfen, mit der Flächengröße reduziert. Zudem bezieht sich die raumordnerische Steuerung auf raumbedeutsame Vorhaben: Die Darstellungsschwelle >10 ha ergibt sich aus § 35 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz. Gleichwohl ist eine dezentrale Verteilung der Flächenpotenziale voraussichtlich besser zu realisieren als die Umsetzung weniger großer Flächen.

Mehr Infrastrukturausbau in der Region

Die Angebotszunahme seit 2010 beträgt 10%, die Nachfragesteigerung seither 22%. Besonders die Nachfrage der S-Bahn steigt. Von 2015 auf 2016 gab es einen Zuwachs von 7,6%. Gleichzeitig war 2017 eine Zunahme der Verspätungen bei der S-Bahn von 28% in 2017 zu verzeichnen.



Maßnahmen im Knoten Köln



Maßnahmen im Schienenkorridor Aachen

Quelle: Nahverkehr Rheinland GmbH 2019

Eignungskriterium 1

Erreichbarkeit

Das Kriterium leitet sich aus dem Grundsatz 6.2-2 LEP NRW ab: „Vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs sollen bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden.“

Es wird kardinal gemessen wird über

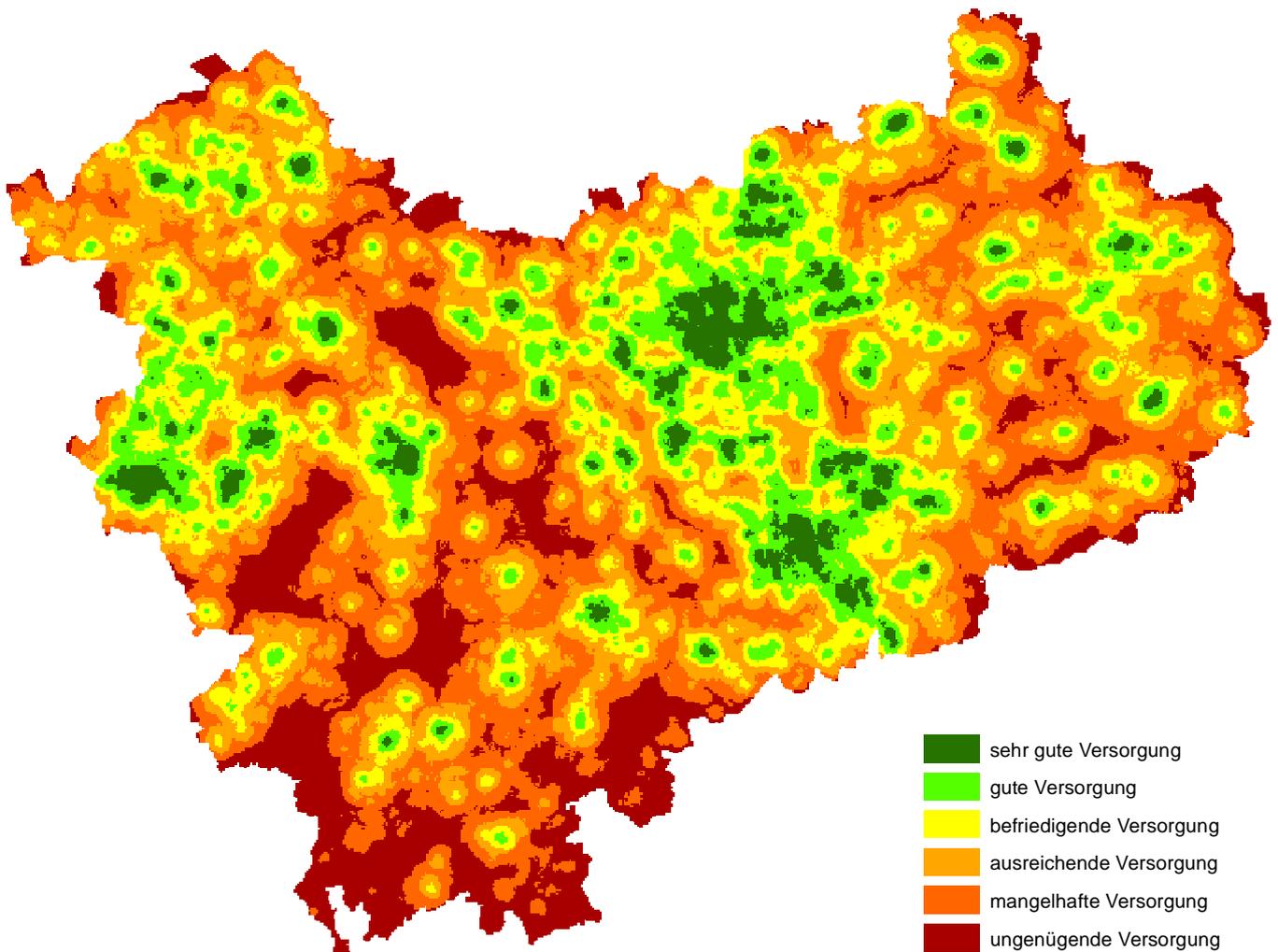
1. die ÖPNV-basierte Bruttofahrtzeit von Köln-, Bonn- oder Aachen-Hbf bis zur letzten SPNV-Haltestelle, die die potenzielle Wohnbaufläche anbindet sowie
2. die Bruttofahrtzeit von der SPNV-Haltestelle bis zur potenziellen Wohnbaufläche mit dem schnellsten Verkehrsmittel.

Die beiden Bruttofahrtzeiten werden zur Gesamtbruttofahrtzeit addiert.

Die Fläche mit der geringsten Fahrtzeit erhält den Wert 1, alle anderen Flächen bekommen proportional zur Entfernung einen entsprechenden Wert.



Infrastrukturerhebung in der Region



Eignungskriterium 2

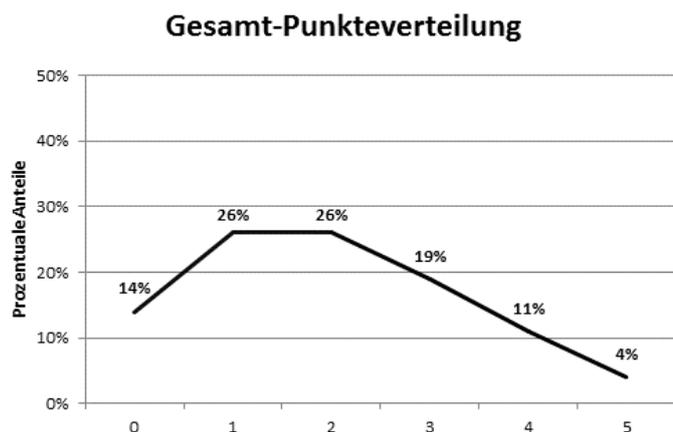
Versorgungssituation

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein zentraler Baustein der Daseinsvorsorge und damit Auftrag der Raumordnung zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Bewertung geht auf LEP 6.1-1 Ziel „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ zurück: „Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an [...] den vorhandenen Infrastrukturen [...] auszurichten.“

Hier liegt bereits eine Infrastrukturerhebung der BRK vor, die u.a. die medizinische, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen und die Nahversorgung zu einem Flächenwert aggregiert. Der größte gemessene Punktwert 48 bekommt die Merkmalsausprägung „1“, Bereiche, die über keine Infrastruktur, d. h. den Punktwert 0 verfügen, die Ausprägung „0“. Alle anderen Bereiche werden mit ihrem Punktwert entsprechend proportional zwischen 0 und 1 eingeordnet.

Der im Zuge der Entwicklung größerer Quartiere beabsichtigte Neubau von Versorgungsinfrastruktur kann bei der Flächeneignung aufgrund fehlender und vergleichbarer Daten nicht berücksichtigt werden, zumal die Planung nur Angebote schaffen kann, aber nicht deren Umsetzung sicherstellt.

Bewertungsschlüssel	
Gesamtbewertung aus 16 Kategorien	Punkte
41 - 48	5
33 - 40	4
25 - 32	3
17 - 24	2
9 - 16	1
0 - 8	0



Eignungskriterium 3

Verfügbarkeit

Hier wird die Begründung zu Ziel 6.1-1 LEP NRW herangezogen: „Bei der Festlegung eines neuen Siedlungsraums ist die Marktfähigkeit der Flächen zu berücksichtigen“.

Die Verfügbarkeit hängt in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen und der Mitwirkungsbereitschaft Dritter ab. Weitere relevante Aspekte der Verfügbarkeit werden unter Ausschluss- oder Restriktionskriterien gefasst, wie z. B. Altlasten oder andere Raumwiderstände. Auch wenn die Verfügbarkeit von vielen Faktoren abhängt, gehen wir davon aus, dass auf kommunaler Ebene aufgrund der Kenntnis der spezifischen Situation eine erste Einschätzung vorgenommen werden kann.

Im Ergebnis der Workshops werden folgende Klassen gebildet:

- Bereits vollständig im Zugriff der Stadt = 1
- Teilweise im Zugriff der Stadt = 0,75
- Einfache Eigentumsverhältnisse (verhandlungsbereiter Einzeleigentümer) = 0,5
- Schwierige Eigentumsverhältnisse (vielfältige Eigentümerstruktur) = 0,25
- „unwilliger“ Verkäufer = 0



Eignungskriterium 4

Eignung für höhere Baudichte

Daher wird die mögliche Baudichte in folgende Klassen unterteilt:

- 60 WE/ha = 1
- 50 - 60 WE/ha = 0,8
- 40 - 50 WE/ha = 0,6
- 30 - 40 WE/ha = 0,4
- 20 - 30 WE/ha = 0,2
- < 20 WE/ha = 0

Die regionalen Wohnbaulandbedarfe bringen verdichtetes Wohnen in die Fläche. Es geht dabei nicht um die eigenen Wohnflächenbedarfe der Kommunen, sondern um Bedarfe der Kernstädte, die mangels Flächenverfügbarkeit nicht in diesen realisiert werden können.

Das Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ des LEP besagt hierzu: „Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.“ Insofern strebt die BRK an, auf den für regionalen Bedarf geeigneten Flächen höhere Baudichten als ortsüblich zu unterstützen.

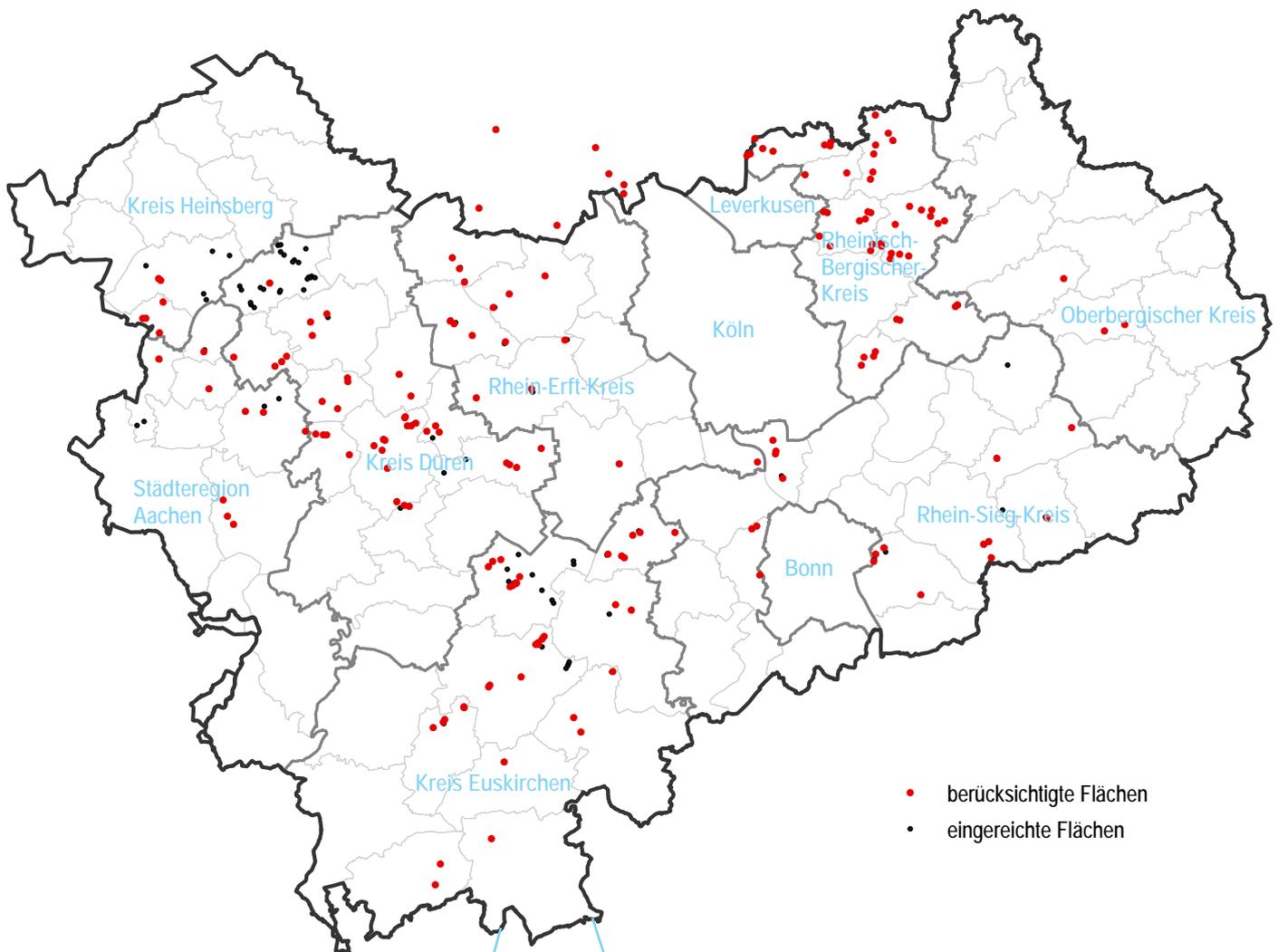
Eignungskriterium 5

Besondere Umsetzungsmerkmale

Hierunter werden Aspekte einer besonderen Qualifizierung der betreffenden Fläche gefasst. Es kann sich beispielsweise um Konversionsflächen handeln oder um eine Fläche, die im Rahmen einer interkommunalen Kooperation bereits für Wohnbauzwecke vorgesehen ist.

Dieses Eignungskriterium lässt sich quantitativ nicht erfassen. Es fließt daher nicht direkt in das Flächenranking ein, sondern wird später im Rahmen der raumordnerischen Abwägung berücksichtigt.

Die gemeldeten Flächen



231 eingereichte Flächen, ca. 2.313 ha
152 berücksichtigte Flächen, ca. 1.340 ha

137 Flächen, ca. 941 ha im Großraum Köln
29 Flächen, ca. 174 ha im Großraum Bonn
41 Flächen, ca. 350 ha im Großraum Aachen

Das Flächenranking

Das Ranking wird über alle Eignungskriterien aller gemeldeten Flächen, die innerhalb der vereinbarten Gebietskulisse liegen, durchgeführt. Keine Fläche fällt aus dem Raster, nur weil ein Eignungskriterium nicht erfüllt ist. Diese sind eben nicht als Ausschlusskriterien zu verstehen.

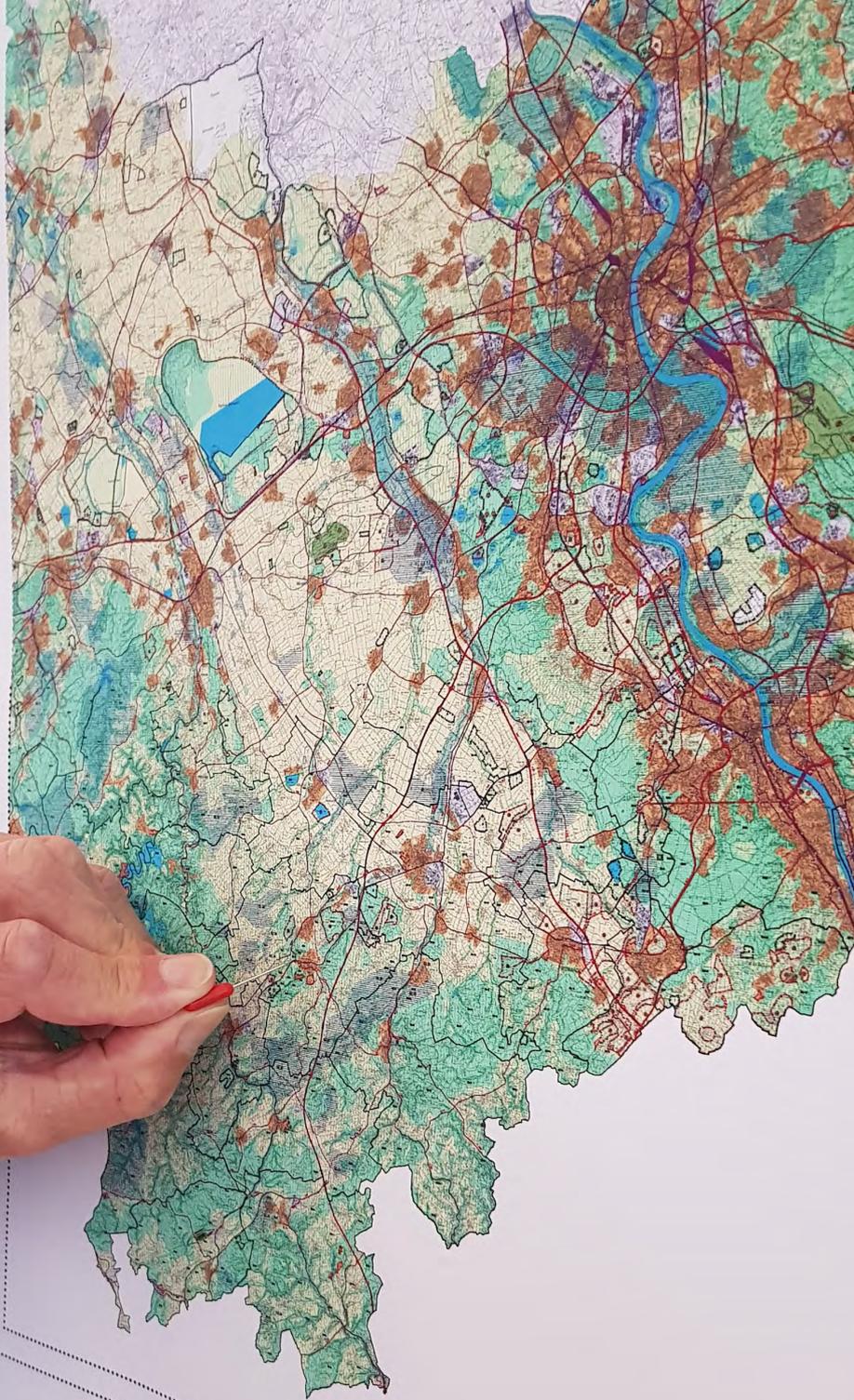
Das Gewicht der einzelnen Kriterien ergibt sich aus dem politischen Zielsystem: Kriterien, die auf ein Ziel der Raumordnung zurückgehen (Versorgungssituation, Eignung für höhere Baudichten), werden doppelt gewichtet. Die zweifache Gewichtung gilt auch für das Kriterium der Erreichbarkeit. Vor dem Hintergrund großer verkehrlicher Belastungen in der Region ist eine Orientierung am SPNV nicht nur regionalplanerisch sinnvoll, sondern dringend erforderlich.

Kriterien, die auf einen Grundsatz zurückgehen, oder sich nur aus der Begründung eines Plansatzes ableiten lassen, werden einfach gewichtet wie beispielsweise die Verfügbarkeit: Die Einordnung jeder einzelnen Fläche im Ranking ergibt sich dann aus zwei Schritten:

- Die Merkmalsausprägung eines Indikators (z. B. 0,43 beim Indikator Erreichbarkeit einer Fläche) wird mit dem Gewicht des Indikators multipliziert. Das Ergebnis lautet $0,43 \times 2 = 0,86$.
- Die vier Einzelergebnisse werden zu einem Gesamteignungswert addiert.

Dieser Ansatz ist dynamisch, d. h. mit jeder neu gemeldeten Fläche kann sich das Ranking verändern, da hier die relative Eignung der Flächen untereinander gemessen wird.

Berücksichtigt werden nur die Flächen bzw. Flächenanteile, die über die beabsichtigte endogene Flächenverteilung an die Kommunen hinausgehen.



Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www)

den d. LP durchaus kritisch hinterfragen → dem
Sinnvoll, aber: dynam
Bäderwagen*)
Telemedizin*)
innen im
gründer*)
gröÙe

3. Verfügbarkeit
die kommun
Schätzen

Wie geht es weiter?

Eine erste Grundkonzeption zu den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des Regionalplanes wird voraussichtlich im Herbst 2019 dem Regionalrat zur Beratung vorgelegt.

Anschließend folgt die Beschlussfassung dieses Grobkonzeptes durch den Regionalrat, die voraussichtlich im ersten Quartal 2020 stattfindet. Die Einleitung des formellen Planverfahrens erfolgt mit dem Erarbeitungsbeschluss in der neuen Legislaturperiode des Regionalrates.

Bezirksregierung Köln
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Telefon 0221/147-0
Fax 0221/147-3185
eMail poststelle@brk.nrw.de
www.brk.nrw.de

